



aktiv.

Hageveien 3, 4325 SANDNES

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Stor solrik utsiktstomt meget pent opparbeidet.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Kjersti Årre
Kjell Hegelstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 209/229 kvm
Tomtstr.: 1222 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 222
Gnr. 44, bnr. 162
Oppdragsnr.: 1412250159

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Stor solrik utsiktstomt.

Hageveien 3 er en innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei.

Det er kort vei til skoler og det er flere barnehager i nærmiljøet. Rema - 1000 Håbafjell, Bogafjell senter med Helgø Meny, apotek, Europris, frisør, post og treningssenter ligger innen kort avstand fra boligen. Fantastiske turmuligheter i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Vagleskogen og Melshei. Bogafjell Idrettslag har aktiviteter for de fleste. Nyere idrettshall og kunstgressbaner holder barna i aktivitet. For de som søker sykkelutfordringer er Bogafjell sykkelklubb rette stedet. Nærområdet er opparbeidet med utfordrende sykkelløyper for de sprekest og mindre krevende for de minste. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til Sandnes sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	89
Energiattest	94
Nabolagsprofil	142
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 209 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, kjellerstue, bad/vaskerom, 3 boder og arbeidsrom

BRA-e: 20 m² Garasje og utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 123 m² Vindfang, entre, stue, kjøkken, 3 soverom, wc og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

U-etasje garasje inngår på ca. 16 m² BRA-e

1. etasje utv. bod på ca 4 m² inngår BRA-e.

Takoverbygg ved terrasse på ca. 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1222 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av 2 bruksnummer.

Gnr 33, bnr 222 har et areal på 995 kvm.

Gnr 44, bnr 162 har et areal på 227 kvm.

Tomten har fantastisk utsikt, er meget solrik og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Hageveien 3 har en rolig og svært barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei.

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

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

Fantastiske turmuligheter i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Vagleskogen og Melshei.

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

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående for det meste av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum med stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur.

Grunnmur/yttervegg i betong og pusset mur.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Treskille mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med Takfolie.

Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass

Standard

Velkommen til Hageveien 3.

En innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei.

2 etg.

Romslig entre med garderobre.

Stuen har store gjennomgående vindusflater som gir rommet et lyst og lystig preg.

Fantastisk utsikt mot fjellene i øst. Rommet har utgang til overbygget terrasse og hage. Flott peis gir lun og behagelig varme for kalde dager. I tillegg er det montert varmpumpe i stuen. Parkett på gulv og malte flater på vegger. Rommet har flere møbleringsmuligheter og god plass til stort spisebord.

Kjøkken er innholdsrikt og har god plass med skap og benkplass. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og micro.

Den flotte utsikten har du både ved arbeidsbenk og ved kjøkkenbord.

Bad er innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og høyskap med skyvedør.

Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Det er i dag 3 soverom i boligen. På opprinnelige godkjente byggetegninger er det godkjent 4 soverom. Dette kan med enkle grep tilbakeføres.

1 etg.

Her er egen inngang fra gårdsrom. Praktisk og romslig entre med muligheter for garderobeløsninger til oppbevaring.

Kjellerstuen er renoveret i nyere tid. En ypperlig plass til barna og ungdommene i huset enten for TV, lek eller spill.

Romslig bad/vaskerom er innredet med vask i seksjon, vegghengt toalett, badekar, vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har meget god lagringsplass i 3 romslige boder samt et arbeidsrom i bakkant av etasjen.

Velkommen til et hyggelig og fredelig nabolag.

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

Taktekking, TG3

Taket er tekket med takfolie (sarnafil) Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, 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. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Rust i gesims beslag overganger og beslag rundt pipe. Påvist råte/fuktskader i rafte kasse indikerer utettheter/lekkasje i taktekningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tak tekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ytterligere undersøkelser anbefales, påregnelig med lokal oppgradering det mest utsatte steder.
- Tiltak må anses nødvendig ifbm. påpekt oppgradering av takkonstruksjon.

Nedløp og beslag,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Rust påvist i takkroker, og rust i gesims beslag. Overgang tak nedløp avløpsrør i terreng av varierende tilstand og alder stedvis utett.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres, lokal utskiftninger renner og nedløp. Bytte rennekroker.

Veggkonstruksjon,TG2

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og grunnmur dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig kledning i hovedsak skiftet i senere tid, generelt normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. TG.2_Det er ingen eller liten lufting i nedre kant kledning mot grunnmur, ved en del av yttervegg fasade sør/øst av

kledning mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, samt frarådes med å hindre at potentielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Begrenset ventilerings av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, vegetasjon bør fjernes.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Saltak i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:
- Råteskader i tak panel undertak Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Deler av tak er bygget som et kompakt tak uten synlig lufting. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Enkelte spiker stikker gjennom sutaket. Tidligere mus på loft, flere år siden ifølge eier.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:
- Påvist råte/nedbrytning i rafte kasse indikerer utettheter, enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Råte bryter ned treets cellestruktur, noe som gjør materialet porøst og svakt. Dette kan føre til at materialer har vekket bæreevne samt fuktig miljø kan skaper soppvekst. Kryploft kun besiktet fra luke, det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Vinduer,TG2

Vinduer med isolerglass varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Vinduer med isolerglass varierende alder,i hovedsak skiftet periode 2009 - 2024 generelt normale bruks-alderingsslitastjer i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer i underetasje er feil pusset i, sålebank er pusset inn mot karm dermed mer utsatt for fukt.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- 2 stk. vindu i stue + terrasse dør er aTG.2-3 Enkelte vinduer i yttervegg utenfor bolig tak ved overdekket terrasse er punktert, fuktskader registrert, påregnes oppgradert/ skiftet ut. Vinduer i stue og terrasse dør er av eldre dato og må påregnes skiftet i nær fremtid. Gilje vinduer fra 2011, det gjøres oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har opplevd en redusert levetid avhengig tidsperiode den ble produsert.

Dører,TG2

Ytterdør malt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører i hovedsak skiftet i senere tid, normal stand.

Tiltak

- Andre tiltak:
- TG.2_Terrassedør fra stue er av eldre dato noe slitt, påregnes skiftet på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Terrassebord under takoverbygg av eldre dato noe slitt. Råte i drager i møne ved takoverbygg ut mot hage skyldes tidligere eføy/klatreplanter ifølge eier.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskade og nedbrytning i trevirke kan redusere bæreevner. Vannmerker i bod ved terrasse innvendig, indikerer inndrev eller tidligere utettheter.

Utvendige trapper,TG3

Utvendige trapper i naturstein

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler rekkverk ved utvendige trapper. Utvendig trapp i terreng er tilgrodd med busker.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerhet. Vegetasjon ved utvendig trapp må fjernes.

Andre utvendige forhold,TG2

Utvendig bod terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist vannmerker på innsiden av trekledning i bod.
- Tiltak:
- Indikerer tidligere utettheter, kan skyldes inndrev, bør holdes under tilsyn.

Innvendig

Overflater,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegoverflater i uinnredet rom underetasje er av eldre dato, noe slitt, påregnes oppgradert. Rom bak kjøkken eldre av eldre standard. Kjellerstue feie luke er kledd igjen den skal være synlig tilgjengelig. Inntrinn med nedsenket gulv/terskel i entre inngang underetasje er ukurant, glippe ujevn overgang i opptrinn og overgang. terskel må vurderes oppgradert. Opptrinn kan føre til fall, glippe ved terskel i tre kan samle fukt.
- Tiltak:
- Påpekte forhold og overflater i uinnredet rom og bod i under etasjer påregnes oppgradert.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Det er målt ca 15- 30 mm høydeforskjell på gulv 1.etasje og på kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe

underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Glipper i skjøtet parkett i stue.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Radon,TG2

NGU kartverket viser at radon i området er moderat til lav, det er ikke fremvist rapport, ukjent om evt. målinger er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

Pipe og ildsted,TG3

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Feieluke i kjellerstue er innkledd, dermed ikke nærmere inspisert. Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Rust i beslag pipe over tak.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Avvik er bemerket av brann.- feievesen ifølge eier, dokumentasjon/feie rapport er ikke fremlagt, det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rom Under Terreng,TG2

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det er foretatt hulltakinger og benyttet fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument med pigg, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke

trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Grunnmur er stedvis malt, tegn etter tidligere saltutslag på vegg bak soil rør, Avskalling i malt grunnmur, underetasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Noe avskalling i maling og kalk/saltutslag på grunnmuren i underetasje, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer eller har transportert noe fukt.
- Innvendige trapper,TG3

Innvendige trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler rekkverk i trapp.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må etablere for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Andre innvendige forhold - 2,TG2

Garasje Garasje fra byggeåret. Ringmur i betong og murstein, stedstøpt dekke.

Trebjelkelag mellom etasje skiller. Tilstandsrapporten gjelder bolig, garasje gis kun en enkel beskrivelse. TG.2_Generelt noe nedslitt, i overflater. Treport med manuel betjening påregnelig med oppgradering/utskiftning. Kun tilgang via port, tidligere dør gjennomgang mellom bolig og garasje er murt igjen.

Våtrom

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Malt himling våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Innbygget nisje til bereder mangler dreng, vannrør i vegg er ikke tettet rundt. Gips på vegg i nisje er ubehandlet, dermed ikke vanntett. Det er ikke montert bunnlist ved våtromplater på vegg i våtsone badekar, iht. bruksanvisning. Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Utettheter/rør overganger i vegg må tettes rundt. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv og våtromsplater på vegge. Tilstrekkelig fall mot sluk. ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 34 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er ikke etablert drens fra innbygget bereder.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for fukt inn i tilliggende konstruksjoner.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
 - Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra systerne.
- Durgo ventil ved tilstøttende rom, av luftning kloakk, ukjent løsning, men anbefalt av rørlegger ifølge eier, kan med fordel ledes ut mot friluft. Skade på speil over vask. Kork i avløpsrør fra badekar.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Konsekvens toalett: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Underetasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Avtrekk fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Normal tilsyn, ikke registrert behov for direkte tiltak. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Misfarging, svertesopp i silikonfuger mellom våtromsplater på vegg og bunn skinne i dusj.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Andre tiltak:
- Silikon fuger i overgangen anbefales skiftet ut/oppgradert for å unngå fuktskader i konstruksjon

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er kun 0,5 mm lavere en tetsjiktet ved døråpning.
- Tiltak:
- Det anbefales å etablere et drenshull i bunn skinne til dusj slik at evt. overvann kan ledes direkte mot sluk. Konsekvens kan være at evt. lekkasje vann blir liggende utenfor dusj.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
- Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Generelt normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Riss/sprekk i servant.

Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Vurderes utbedret på sikt, tilstand kan forverre seg over tid.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Bad har kun naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannmerke i himling rundt lufte ventil. Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende

noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalett rom normale bruks-alderingsslitasjer i overflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk, mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør i kobber med varierende alder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, det ble ikke avdekket tegn til evt. lekkasjer/utettheter. - Enkelte rørstrekk i kobber i underetasje er uisolerte og kan blir utsatt for frost.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:
- Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast og jernrør. Avløpsnett til det offentlige utenfor privat grunn er skiftet

i senere tid ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Rust i avløpsrør av soil.(kjeller)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Bolig er generelt noe lite utluftet, ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Varmesentral,TG2

Peis og elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:
- Henviser til kommentar gitt ved ildsted/peis.

Tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det må fremlegges dokumentasjon på

brannsikring, faglig utførelse og service for å lukke avviket. Service på varmesentral må gjennomføres innen rimelig tid. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Uvisst om status krever tiltak evt. kostnader må vurderes deretter.

Varmtvannstank,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:
- Berederen har trolig passert 20 år og har usikker restlevetid, misfarging rundt blande ventil indikerer tidligere transport av fukt. Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet rundt. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Elektrisk anlegg,TG2

EL anlegg med varierende alder, sikringsskapet er oppgradert i 2013 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ukjent

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:2013

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller

kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og kan forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten

av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tiltak terreng, etablere fall vekk fra boligen eller etablere en ledegrøft. Gamle teglrør i drens ifølge eier. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av støpt betong, kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Terrengforhold,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist fall mot grunnmuren på hele/ deler av eiendommens terrengforhold. På vest side er det påvist terreng fall mot boligen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Ved større vannmengder vil det være fare for at vann legger seg inn mot boligens grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Avløpsrør av plast og jernrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Avløpsrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber.

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsrom.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og peis i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 447

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 181 763

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 727 050

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 222 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 162 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/222:

18.04.1959 - Dokumentnr: 1401 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

15.06.2007 - Dokumentnr: 480964 - Jordskifte
Sak nr. 1100-2007-01. Gjelder grensegang etter jordskiftelovens § 88, for grensa mellom gnr. 33 bnr. 221 og gnr. 33 bnr. 222.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2025 - Dokumentnr: 1510049 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

18.04.1959 - Dokumentnr: 1401 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:33 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1050495 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse for boligen. Dette iflg. informasjon fra dokumentsenteret Sandnes kommune.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue og bad/vaskerom i 1 etg. ikke er i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene. 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

Privat vei.

Offentlig vann/avløp.

Eiendommen har felles privat vann og avløpsledninger med andre eiendommer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 995.12 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 497.73 kvm

Hensynsonenavn H370

Kpfare 370 - Høyspenning

Areal 995.12 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 78306

Navn Bebyggelsesplan for Glettefjell

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08/18/1980 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 510 - Høyspenningsanlegg

Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

PlanId 6905
Navn Reguleringsplan for Håbet hageby
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06/02/1972 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 995.11 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.12.2025



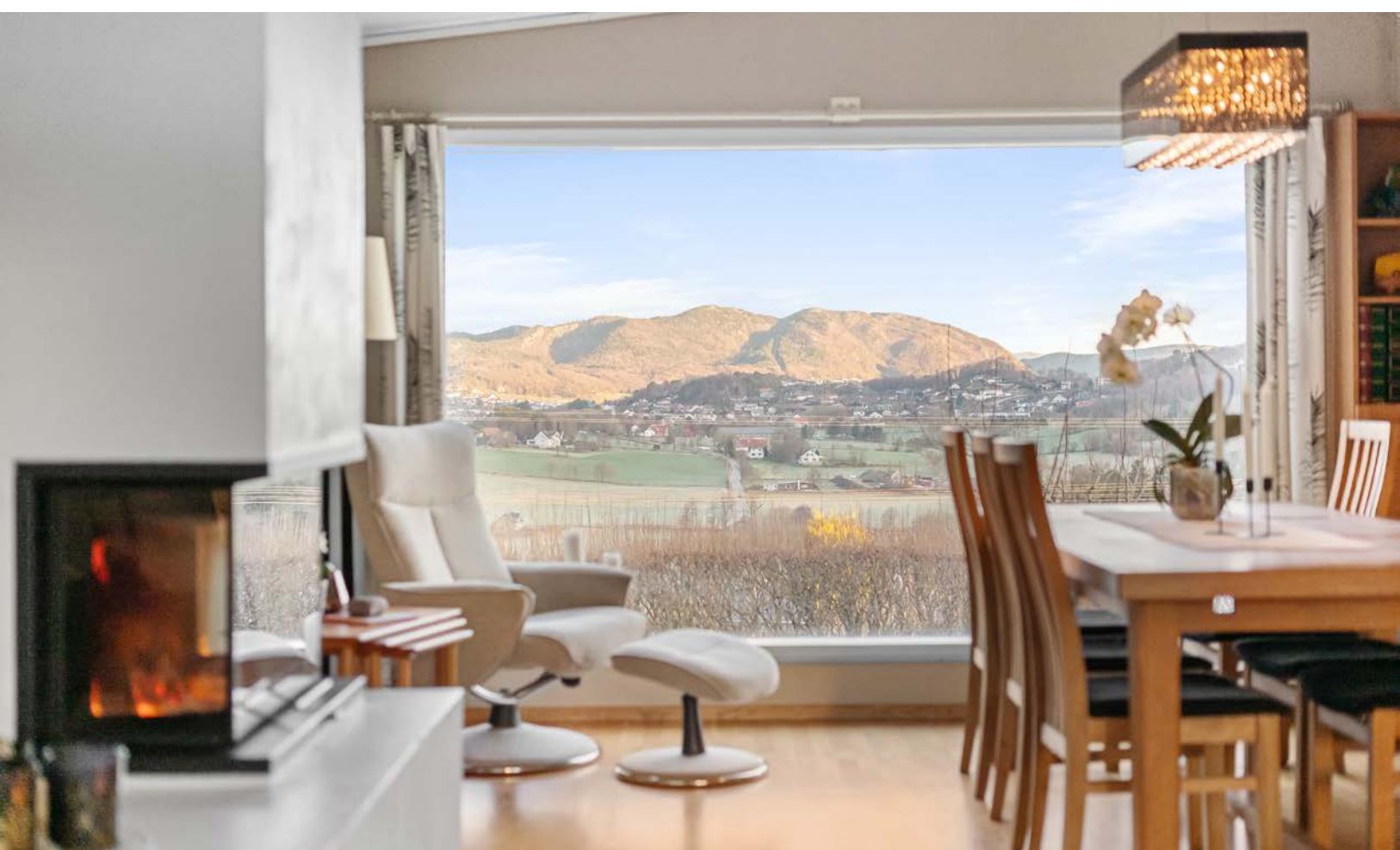




Velkommen inn. Romslig entre med garderobeplass.



Stuen har gjennomgående store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Dette gir rommet et lyst og luftig preg.





Slapp av og nyt utsikten





Flott peis gir behagelig varme på kalde dager.

Innholdsrikt kjøkken som har
godt med skap og benkplass.



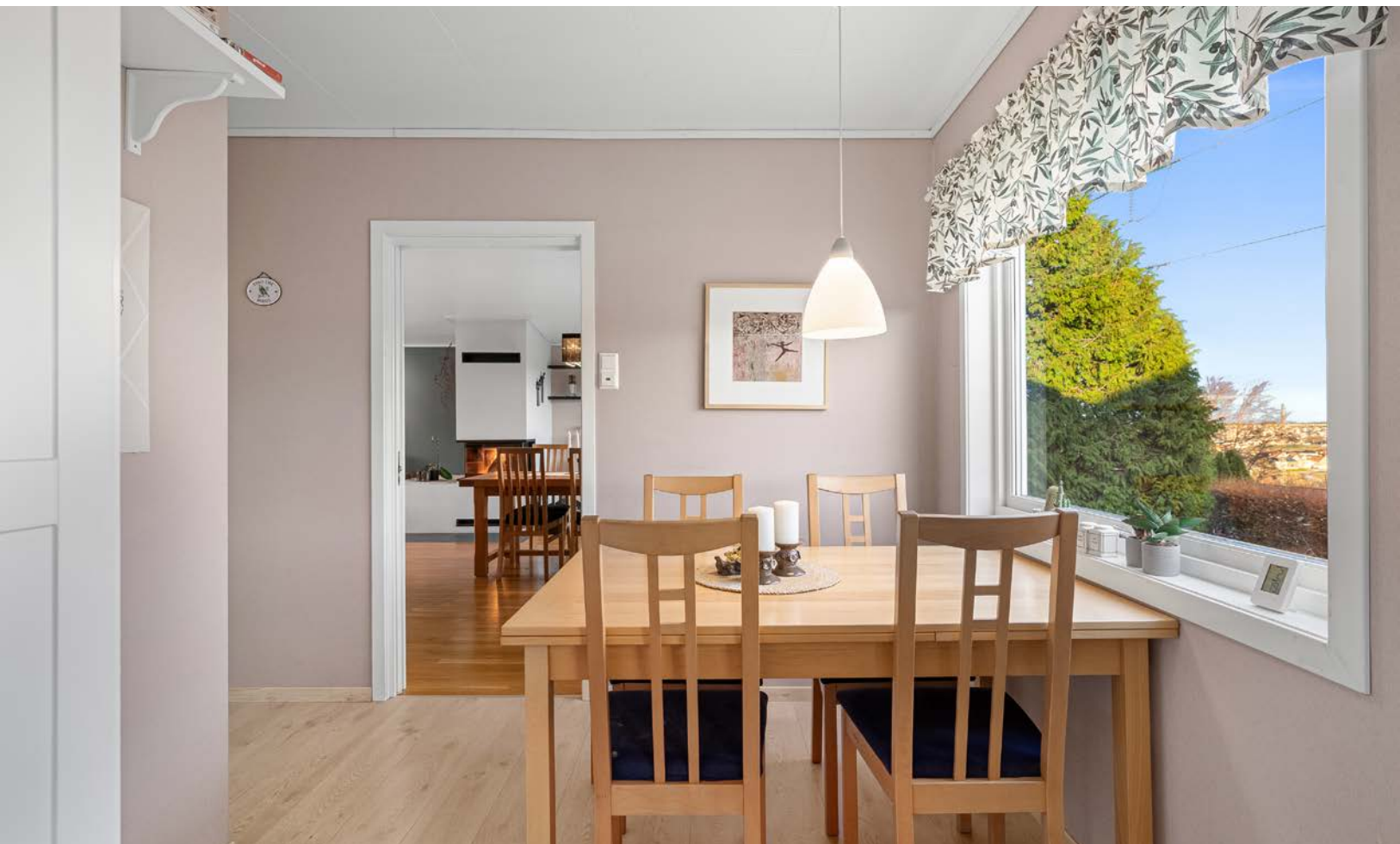


Innholdsrikt kjøkken har godt med skap og benk plass.



Flott utsikt også fra spise plass på kjøkken.

Kjøkkenet har også god plass
til koselig spiseplass på
kjøkken med fantastisk utsikt.





Hovedsoverom



God oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe



Soverom 2



Soverom 2



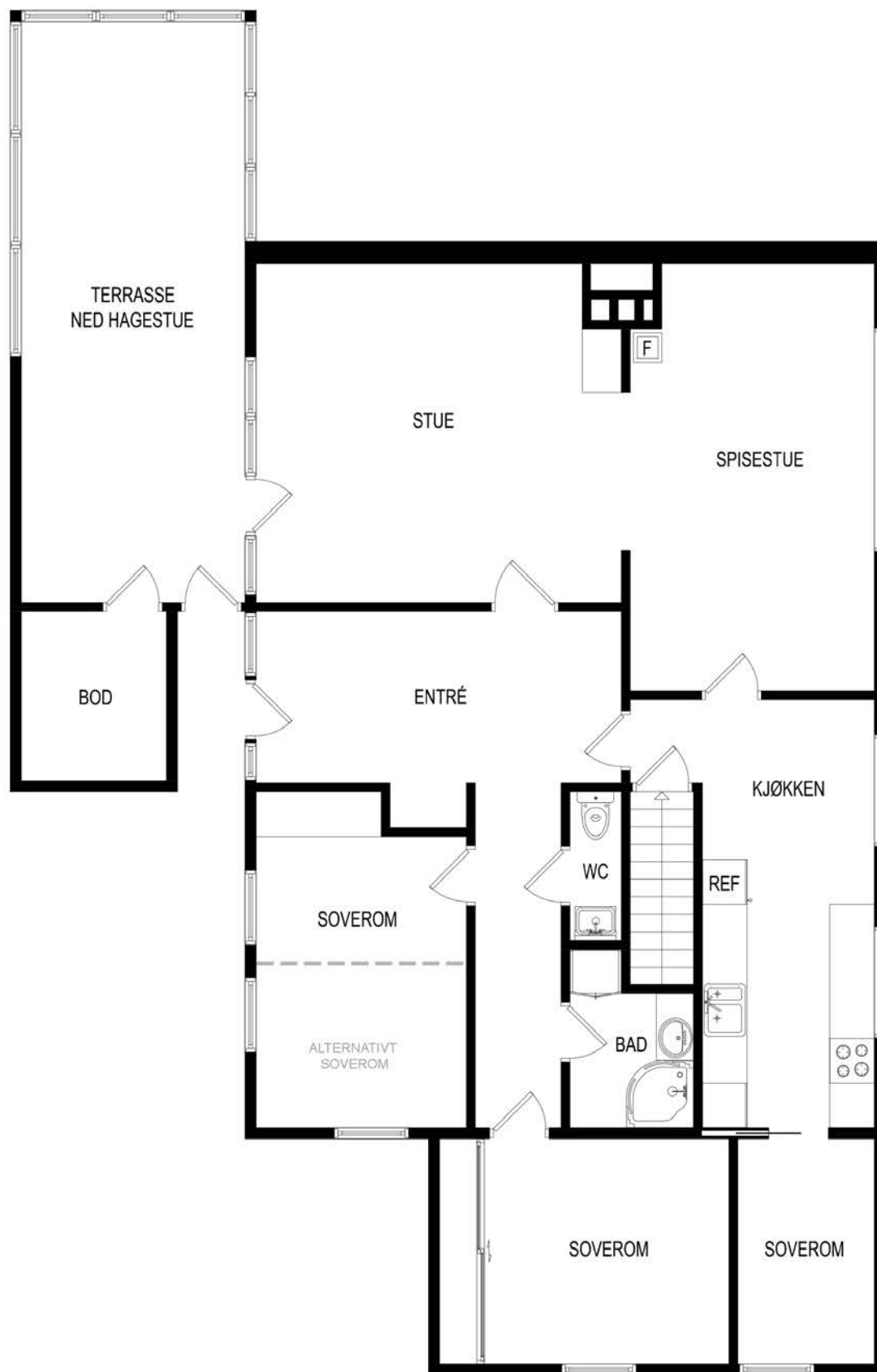
God lagringsplass i høyskap. Speil med belysning.



Gjestetoalett



Bad er innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og skap for oppbevaring.





Romslig inngang i 1 etg. her er mulighet for gode garderobeløsninger. Fliser på gulv.



Trapp opp til 2 etg.



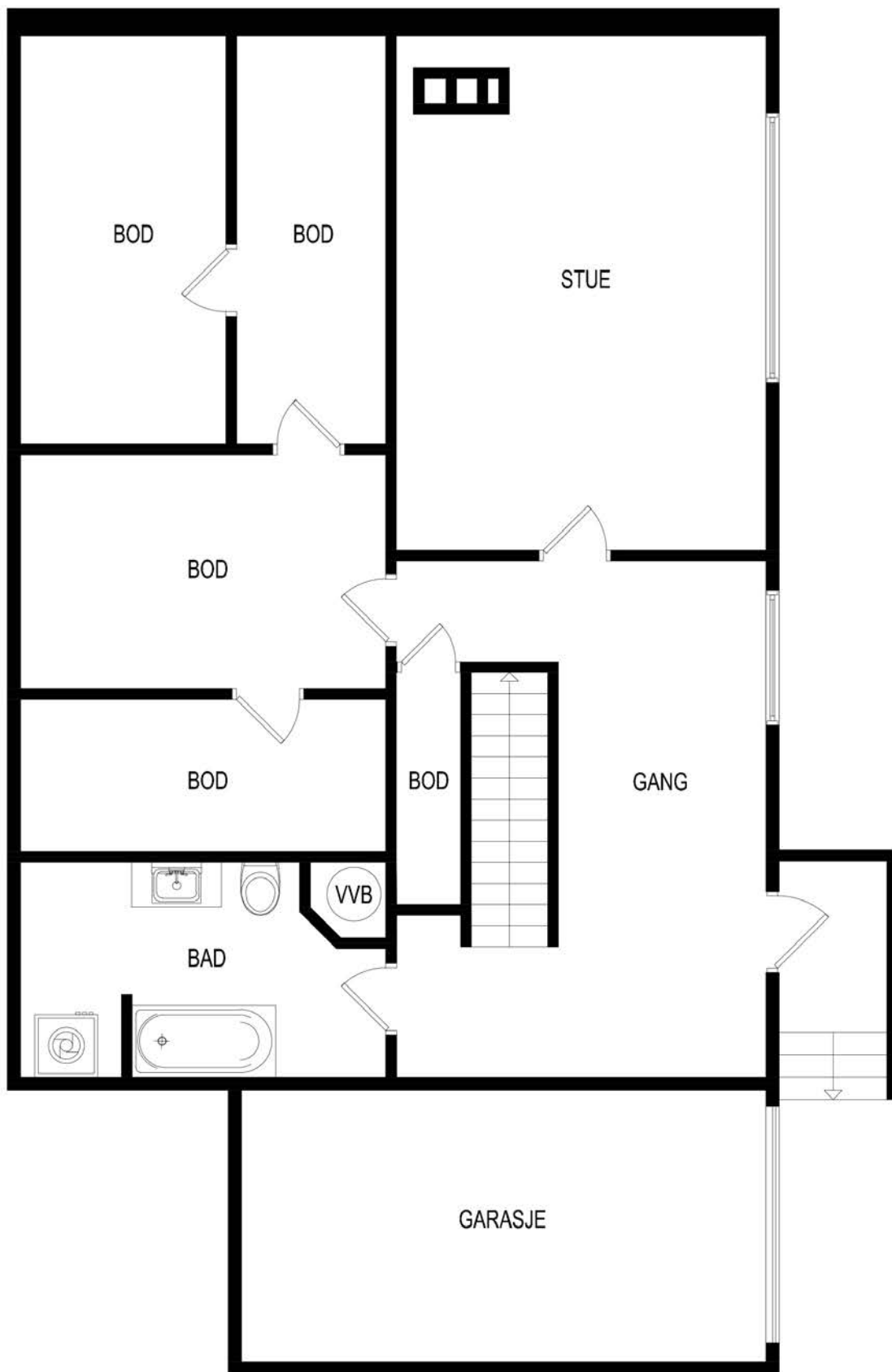
Koselig og lun kjellerstue. Et utmerket TV og lekerom. (ikke godkjent)



Boligen har sentralstøvsuger.



Bad/vaskerom. Innredet med vask i seksjon, veggghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. (ikke godkjent)

















En liten oase på egen
eiendom.



Vedlegg

Tilstandsrapport

BORG TAKST AS 

 Enebolig

 Hageveien 3 , 4325 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 11795-1047

Referansenummer: JY4567

Foretak: Borg Takst AS

Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig som er oppført med grunnmur.
Grunnmur/yttervegg i betong og pusset mur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Treskille mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med Takfolie.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser, parkett og teppe.
Innvendige vegger i tapetserte og ferdig malte overflater
Tak-ess plater og malt panel himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje fra 2010 med belegg på gulv og våtroms plater på vegg.
Rommet har servant, badekar m/dusj.

Baderom i 1.etasje fra 2012 med belegg på gulv og våtroms plater på vegg.
Rommet har servant og dusj.
Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk laminert benkeplate fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom normale bruks-aldringsslitastjer i overflater, naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast og soil rør.
Boligen har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken ellers naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med varierende alder.
Boligen har røykvarsler og håndholdt slukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen i et etablert område i skrånet terreng.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Byggemelding gitt 15/11- 1961.

Fasade tegning viser del av terrasse med overbygget tak og utvendig bod datert 1981.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning datert 20/6- 1961, tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn 4 soverom i 1.etasje, lettvegg/skille vegg er fjernet på det ene soverom dermed er det registrert 3 soverom.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

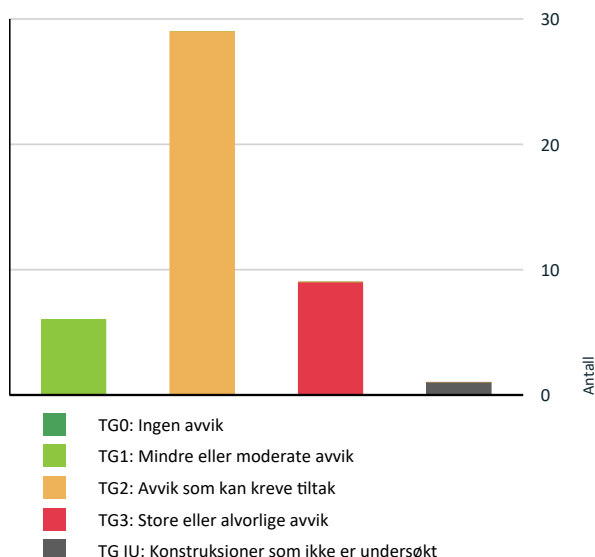
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger, ukjent om hage bod er registrert.

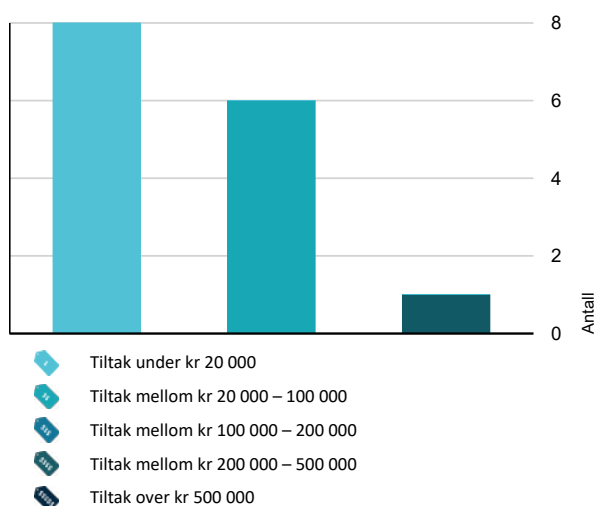
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Eiendoms verdi på n Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. ett

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold, det må påregnes å oppgradere deler av boligens bygningskonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2009	Skiftet kledning og det fleste vinduer ifølge eier	Skiftet etappevis i periode 2009 - 2024
2014	Kjøkken	Skiftet ut kjøkken i regi av eier
2010	Bad/vaskerom _ underetasje	Renovert
2012	Bad_ 1.etasje	Renovert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takfolie (sarnafil)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, 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. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Rust i gesims beslag overganger og beslag rundt pipe.
Påvist råte/fuktskader i rafte kasse indikerer utettheter/lekkasje i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Tak tekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Ytterligere undersøkelser anbefales, påregnelig med lokal oppgradering det mest utsatte steder.

Tiltak må anses nødvendig ifbm. påpekt oppgradering av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Rust påvist i takkroker, og rust i gesims beslag.

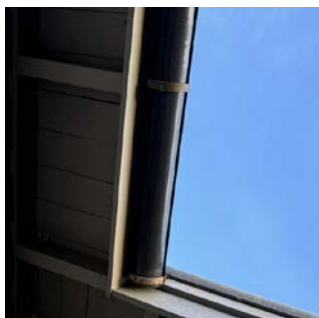
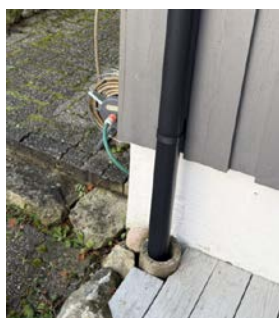
Overgang tak nedløp avløpsrør i terreng av varierende tilstand og alder stedvis utett.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring må utføres, lokal utskiftninger renner og nedløp. Bytte rennekroker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og grunnmur dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning i hovedsak skiftet i senere tid, generelt normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

TG_2_Det er ingen eller liten lufting i nedre kant kledning mot grunnmur, ved en del av yttervegg fasade sør/øst av kledning mot grunnmur.

Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, samt frarådes med å hindre at potensielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, vegetasjon bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Råteskader i tak panel undertak

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Deler av tak er bygget som et kompakt tak uten synlig lufting.

Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Enkelte spiker stikker gjennom sutaket.

Tidligere mus på loft, flere år siden ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Påvist råte/nedbrytning i rafte kasse indikerer utettheter, enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Råte bryter ned treets cellestruktur, noe som gjør materialet porøst og svakt. Dette kan føre til at materialer har vekk bæreevne samt fuktig miljø kan skaper soppvekst.

Kryploft kun besiktet fra luke, det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass varierende alder, i hovedsak skiftet periode 2009 - 2024 generelt normale bruks-alderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer i underetasje er feil pusset i, sålebens er pusset inn mot karm dermed mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

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

2 stk. vindu i stue + terrasse dør er aTG.2-3 Enkelte vinduer i yttervegg utenfor bolig tak ved overdekket terrasse er punktert, fuktskader registrert, påregnes oppgradert/skiftet ut.

Vinduer i stue og terrasse dør er av eldre dato og må påregnes skiftet i nær fremtid.

Gilje vinduer fra 2011, det gjøres oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har opplevd en redusert levetid avhengig tidsperiode den ble produsert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør malt

Vurdering av avvik:

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

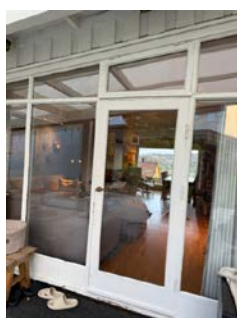
Ytterdører i hovedsak skiftet i senere tid, normal stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG.2_Terrassedør fra stue er av eldre dato noe slitt, påregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord under takoverbygg av eldre dato noe slitt.
Råte i drager i møne ved takoverbygg ut mot hage skyldes tidligere eføy/klatreplanter ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskade og nedbrytning i trevirke kan redusere bæreevner.
Vannmerker i bod ved terrasse innvendig, indikerer innnev eller tidligere utettheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i naturstein

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

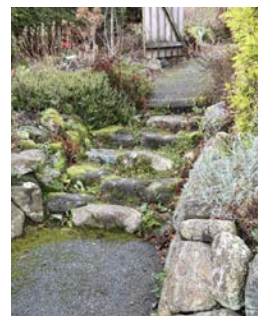
Det mangler rekkverk ved utvendige trapper.
Utvendig trapp i terreng er tilgrodd med busker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerhet.
Vegetasjon ved utvendig trapp må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod terrasse

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

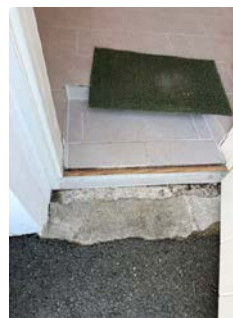
- Det er avvik:

Det er påvist vannmerker på innsiden av trekledning i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Indikerer tidligere utettheter, kan skyldes inndrev, bør holdes under tilsyn.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegoverflater i uinnredet rom underetasje er av eldre dato, noe slitt, påregnes oppgradert.
Rom bak kjøkken eldre av eldre standard.
Kjellerstue feie luke er kledd igjen den skal være synlig tilgjengelig.
Inntrinn med nedsenket gulv/terskel i entre inngang underetasje er ukurant, glippe ujevn overgang i opptrinn og overgang. terskel må vurderes oppgradert. Opptrinn kan føre til fall, glippe ved terskel i tre kan samle fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold og overflater i uinnredet rom og bod i under etasjer påregnes oppgradert.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15- 30 mm høydeforskjell på gulv 1.etasje og på kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Glipper i skjøtet parkett i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

! TG 2 Radon

NGU kartverket viser at radon i området er moderat til lav, det er ikke fremvist rapport, ukjent om evt. målinger er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

! TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke i kjellerstue er innkledd, dermed ikke nærmere inspisert. Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Rust i beslag pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Avvik er bemerket av brann.- feievesen ifølge eier, dokumentasjon/feie rapport er ikke fremlagt, det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feie luke kjeller er skjult



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det er foretatt hulltakinger og benyttet fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument med pigg, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i vegg og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Grunnmur er stedvis malt, tegn etter tidligere saltutslag på vegg bak soil rør, Avskalling i malt grunnmur, underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe avskalling i maling og kalk/saltutslag på grunnmuren i underetasje, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer eller har transportert noe fukt.



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører hvit i hovedsak skiftet i senere tid.

Bod dør underetasje av eldre dato.

Dører generelt i normal stand påregnelig normalt med noe justering.

TG IU Andre innvendige forhold

Tidligere mus på loft, det er ikke registrert aktivitet siste årene ifølge eier.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Garasje

Garasje fra byggeåret.

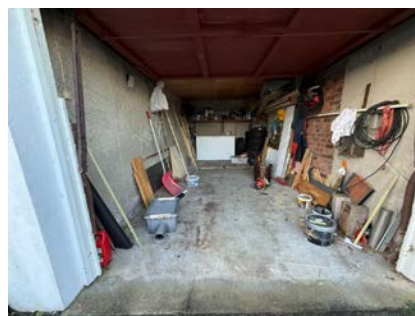
Ringmur i betong og murstein, stedstøpt dekke.

Trebjelkelag mellom etasje skiller.

Tilstandsrapporten gjelder bolig, garasje gis kun en enkel beskrivelse.

TG.2_Generelt noe nedslitt, i overflater. Treport med manuel betjening påregnelig med oppgradering/utskiftning.

Kun tilgang via port, tidligere dør gjennomgang mellom bolig og garasje er murt igjen.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom oppgradert i ca. 2010, i regi av eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt himling våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Innbygget nisje til bereder mangler drens, vannrør i vegg er ikke tett rundt.

Gips på vegg i nisje er ubehandlet, dermed ikke vanntett.

Det er ikke montert bunnlist ved våtromplater på vegg i våtsone badekar, iht. bruksanvisning.

Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utettheter/rør overganger i vegg må tettes rundt.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv og våtromsplater på vegge.

Tilstrekkelig fall mot sluk. ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 34 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert drens fra innbygget bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for fukt inn i tiliggende konstruksjoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra sistene.

Durgo ventil ved tilstøttende rom, av luftning kloakk, ukjent løsning, men anbefalt av rørlegger ifølge eier, kan med fordel ledes ut mot friluft. Skade på speil over vask. Kork i avløpsrør fra badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens toalett: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal tilsyn, ikke registrert behov for direkte tiltak. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt. Ytterlige undersøkelser kan anbefales.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad renoverert i ca. 2012, ifølge eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Misfarging, svertesopp i silikonfuger mellom våtromsplater på vegg og bunn skinne i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Andre tiltak:

Silikon fuger i overgangen anbefales skiftet ut/oppgradert for å unngå fuktskader i konstruksjon

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er kun 0,5 mm lavere en tetsjiktet ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et drenshull i bunn skinne til dusj slik at evt. overvann kan ledes direkte mot sluk. Konsekvens kan være at evt. lekkasje vann blir liggende utenfor dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Generelt normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vurderes utbedret på sikt, tilstand kan forverre seg over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Bad har kun naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannmerke i himling rundt lufte ventil.

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.
Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk laminert benkeplate fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitassjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom normale bruks-alderingsslitassjer i overflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med varierende alder

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, det ble ikke avdekket tegn til evt. lekkasjer/utettheter.
- Enkelte rørstrekk i kobber i underetasje er uisolerte og kan blir utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og jernrør.

Avløpsnett til det offentlige utenfor privat grunn er skiftet i senere tid ifølge eier.

Vurdering av avvik:

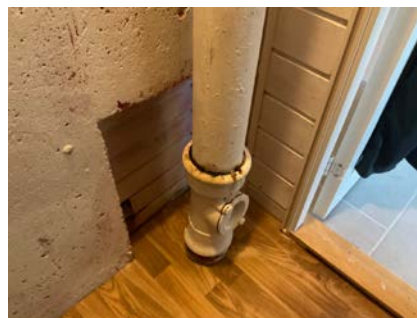
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rust i avløpsrør av soil.(kjeller)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Bolig er generelt noe lite utluftet, ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral

Peis og elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Henviser til kommentar gitt ved ildsted/peis.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Tilstandsrapport

Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Det må fremlegges dokumentasjon på brannsikring, faglig utførelse og service for å lukke avviket.

Service på varmesentral må gjennomføres innen rimelig tid. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Uvisst om status krever tiltak evt. kostnader må vurderes deretter.



! TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Berederen har trolig passert 20 år og har usikker restlevetid, misfarging rundt blande ventil indikerer tidligere transport av fukt.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet rundt.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL anlegg med varierende alder, sikringsskapet er oppgradert i 2013 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

2013

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget av eldre dato kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Ikke funksjonstestet

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Ukjent Brannslukningsapparat er antatt eldre en 10 år.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat som har gått ut på dato

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og kan forårsaker fukt i nedre del av ytterveggen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak terreng, etablere fall vekk fra boligen eller etablere en ledegrøft. Gamle teglrør i drens ifølge eier.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

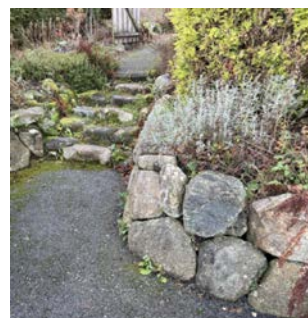
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.



! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fall mot grunnmuren på hele/ deler av eiendommens terrengforhold.

På vest side er det påvist terreng fall mot boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved større vannmengder vil det være fare for at vann legger seg inn mot boligens grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og jernrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tilsetninger.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.



! TG 1 Andre tomteforhold

Det er etablert en dam i hage.

Selv om dammen ikke er dyp og utgjør ikke noe direkte fare gjøres det oppmerksom på at den er ikke (barna) sikret mot evt. fall/drukning.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Hage bod

Byggeår

1981

Kommentar

Ukjent Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Trenger tilsyn.

Beskrivelse

Hagebod ukjent alder

Utvendig bod er oppført med ringmur/sparemur.

Terrassegulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Det var mye oppbevart i bod på befarrings dagen, begrenset besiktet.

Merknad:

Generelt normale bruks-aldings slitasje i overflater.

- Sparemur i løse naturstein

- Tak nedløp mangler, taktekning og takrenne anbefales rensket med jevne mellomrom.

- Bakside av bygningen mangler overflatebehandling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

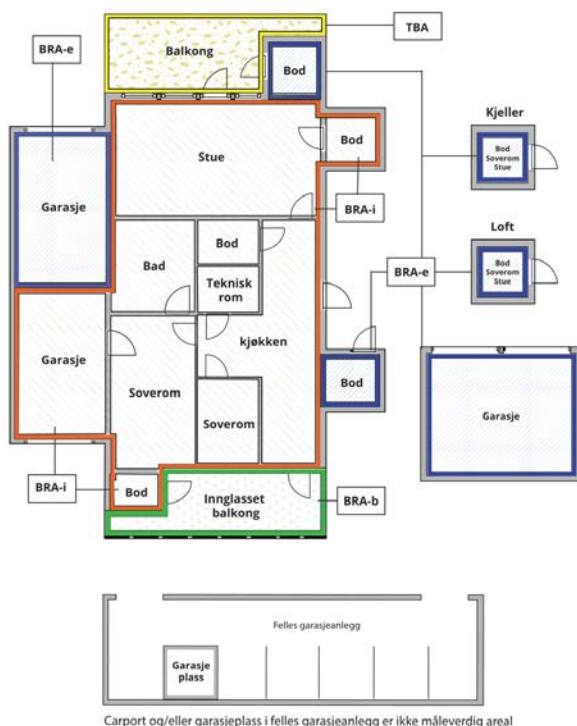
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	86	16		102	
1. Etasje	115	4		119	52
SUM	201	20			52
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, kjellerstue, bad/vaskerom, bod, bod 2, arbeidsrom, bod 3	Garasje	
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, toalettrom, bad		

Kommentar

U-etasje garasje inngår på ca. 16 m² BRA-e
1.etasje utv. bod på ca 4 m² inngår BRA-e.
Takoverbygg ved terrasse på ca. 30 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Byggemelding gitt 15/11- 1961.

Fasade tegning viser del av terrasse med overbygget tak og utvendig bod datert 1981.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning datert 20/6- 1961, tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn 4 soverom i 1.etasje, lettvegg/skille vegg er fjernet på det ene soverom dermed er det registrert 3 soverom.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse tiltak gjennomført skiftet kledning og vinduer etappevis i periode 2009-2014, 2014 kjøkken, 2012 bad. Dokumentasjon er ikke fremvist, ukjent om bruksendring foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde kjeller stedvis under 2.20 m.

Vinduer, høyde over 1 m, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Bod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger, ukjent om hage bod er registrert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	54
Bod	0	8

Kommentar	
Enebolig	Underetasje. P= Gang, kjellerstue, bad/vaskerom. S= Bod, bod 2, bod 3, arbeidsrom. S= Garasje
	1. Etasje P= Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, toalett rom og bad.
Bod	S= Hage bod til oppbevaring, ikke nærmere vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Kjell Hegelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	222		0	1223 m ²	Opplyst av eier	Eiet
Adresse Hageveien 3							
Hjemmelshaver Hegelstad Kjell, Årre Kjersti							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Håbet i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.
Garasje samt biloppstillingsplass i gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om evt. heftelser eller annet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.11.2025	Opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke vist		Nei
Tegninger	27.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	09.12.2025	
3	10.12.2025	
4	10.12.2025	
5	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt oppdaterte byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavvik i boliger av denne alder.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av taksmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Påvist forhold råteskade i rafte kasser tilknyttet takkonstruksjon kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til uforutsette kostnader.

Utskrift

KC/bh.
ark.33/222.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 30. juni 1981.

Sak 915/81,

Petter Tjessem.

Søknad mottatt 3.6.81 om oppføring av tilbygg til bolighus
(overdekket terrasse) på gnr.33, bnr.222. Høyland.

Areal er ca 36 m2.

Naboer er varslet.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Rett utskrift:

B. K.

Oversendes Petter Tjessem under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 6. juli 1981.
for bygningssjefen



Johannes Haaland
overark.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Hegelstad	Kjersti Årre
Gateadresse	
Hageveien 3	
Poststed	Postnr
SANDNES	4325
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3755949

Document reference: 1412250159

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømmermann Kjell Hegelstad

Arbeid utført av

Gulvlegger Terje Hetland, Rørlegger Gunnar Larsen, Elektriker Sinus elektro,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt gulvbelegg av gulvlegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig trekk i pipe. Derfor er det montert elektrisk vifte. Avvik fra Rogaland brann og redning: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dekket av ikke brennbart materiale. Se rapport fra Rogaland Brann og redning.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv og sprekker i grunnmur

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus på loftet for 10-12 år siden. Maur og insekter i hagen. Råte i rafte kasse, råte i utvendig drager på terrasse.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmekabler, el-opplegg til kjøkken, bad, vaskerom, gang. Ny innmat i sikringsskap. Dette er utført av Sinus elektro. Skiftet noen brytere og kontakter. Dette er utført av faglært elektriker på dugnad.

Arbeid utført av

Sinus elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg av Lyse. Utført i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Egeninnsats ved byggmester Kjell Hegelstad. Skiftet vinduer og kledning

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilstandsrapport fra takstmann

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250159

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Hegelstad	4e30f2e7af2235ea762b5f 0dc8ea06799d0bb5b9	07.12.2025 14:22:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Årre	3cb787b260b7ee361056 b7160de44b02210d91b8	07.12.2025 14:23:53 UTC	Signer authenticated by One time code

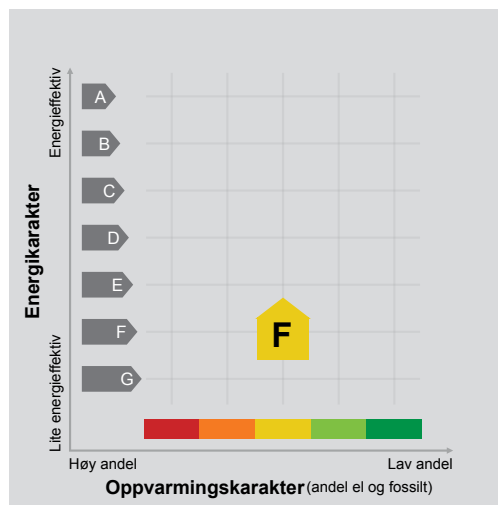
Document reference: 1412250159

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hageveien 3
Postnummer	4325
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170077067
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236111
Dato	15.12.2025



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.

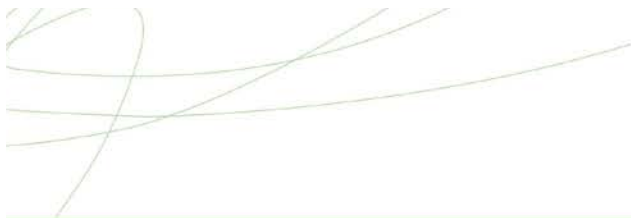
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 22 019 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 546 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 001 liter ved



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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 150
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hageveien 3, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/222/0/0

Dato: 2025-11-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 6905

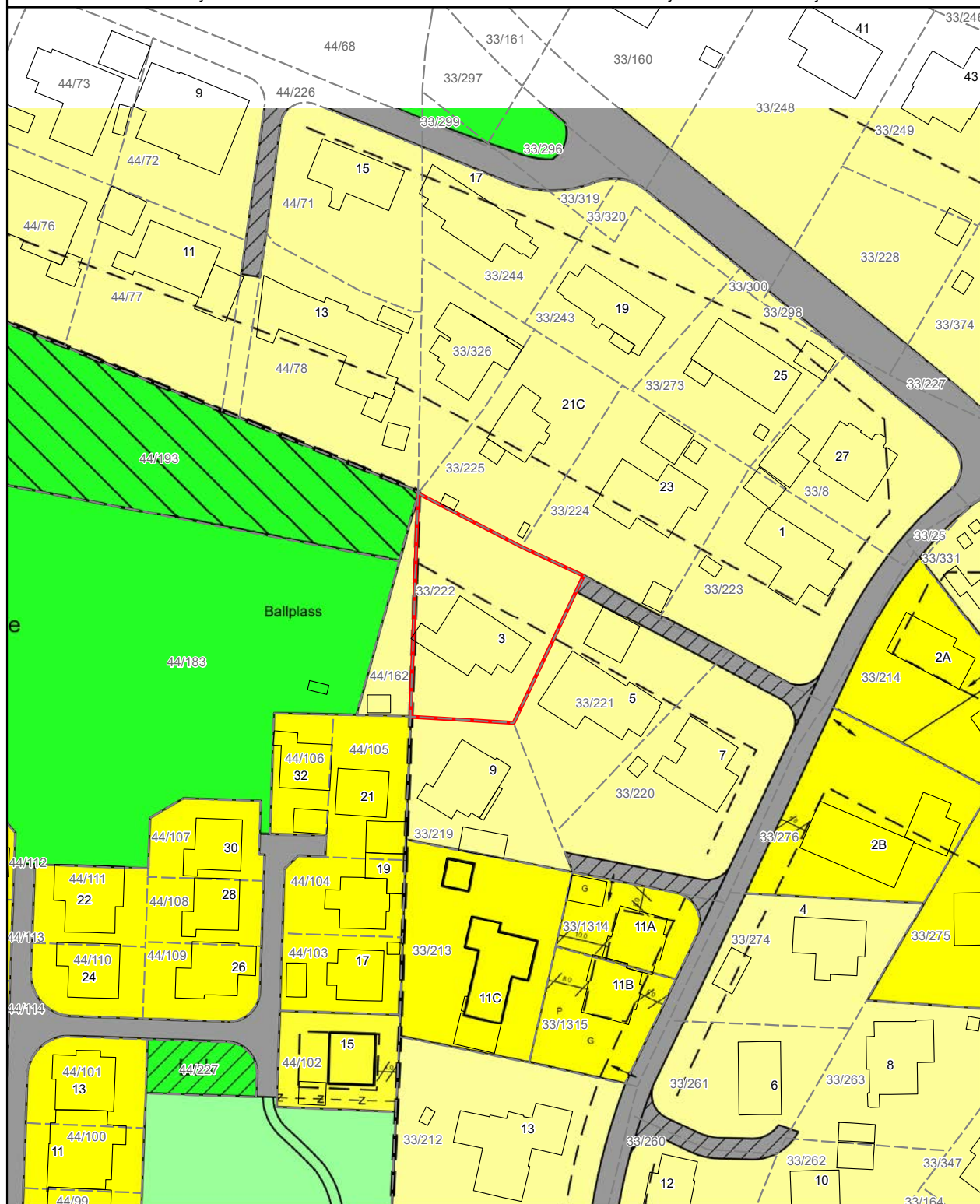
Ikrafttredelsesdato: 2.6.1972



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.



Reguleringsplan for Håbet hageby

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6905

Saksnummer

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse i 1 etasje.

Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av betemmelsene i departementets byggeforskrifter.

For enkelte husgrupper kan bygningsrådet tillate at det bygges i 1½ etasje.

§ 2

Bygningene plasseres i forhold til gater og byggegrenser som vist på planen.

Bygningsrådet kan, innenfor bygningslovens ramme, godkjenne annen tomtedeling og husplassering når det etter bygningsrådets skjønn lar seg innpasse harmonisk med den øvrige bebyggelse.

§ 3

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal søkes tilpasset harmonisk til eksisterende bebyggelse.

§ 4

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset. I tillegg til garasje skal vises 1 biloppstillingsplass pr.leilighet på egen grunn.

§ 5

Bolighusenes grunnflate må ikke overstige 20 pst. av tomtens nettoareal. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 40m².

§ 6

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8m. Mot veg kan oppsettes gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved vegkryss og utkjørsel må ikke hekk eller beplantning i rimelig avstand slippes opp i større høyde enn 0,5m over vegbanen.

§ 7

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
09.02.2005	20050388	Gnr. 33, bnr. 182 og fraskilte parsell tillates bebyggd med en boenhet.
18.07.2005	20052760	Gnr. 33, bnr. 203 og fraskilte parsell tillates bebyggd med <u>en boenhet hver.</u>
18.07.2005	20052763	Gnr. 33, bnr. 167 og fraskilte parsell tillates bebyggd med <u>en boenhet hver.</u>
20.11.2006	20060413	Det tillates bare en boenhet på gnr. 33, bnr. 175 og regulert parsell som utgår fra dagens gnr. 33, bnr. 175. Tilleggsbestemmelser for gnr. 33, bnr. 174: Det tillates sekundær leilighet på inntil 60m ² BRA. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til kommunens parkeringsnorm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteoppholdsareal, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.
02.04.2009	200807741	Gnr. 33, bnr. 179 og fraskilte parsell tillates bebyggd med <u>en boenhet hver.</u>
17.10.2012	20123219	Den vertikaldelte tomannsboligen på den framålte tomt på gnr. 33 bnr. 213 tillates bebyggd med en boenhet pr. del. Det tillates et samlet areal for garasje/bod på 50m ² (totalt for begge) til tomannsboligen.
01.02.2016	15/15251	Gjelder for gnr.33, bnr.171 og den framålte tomt. Eiendommen skal ha en felles adkomst for bil som vist på plan. Eiendommen som grenser til gnr.33, bnr.401 i nord tillates en mindre overskridelse av utnyttelsen på 0,3%. Det tillates minimum 2 plasser for parkering av bil på hver av tomtene etter deling. Dette inkluderer gjesteparkering. Areal til parkerings- og

		trafikkformål for bil skal begrenses og skal være ferdig opparbeidet før bruk av boligen tillates. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks uynyttelse. Det tillates 1 garasje per eiendom som vist på plankartet etter endringen. Garasjene skal være maks 40m² BYA hver. Der byggegrense mot veg er inntegnet med 10meters bredde tillates oppføring av garasje, også når garasje henger sammen med bolighus. Alle parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på begge eiendommene tas i bruk.
03.03.2016	16/1373	Gnr.33, bnr.201 og fraskilte parseller tillates bebyggd med to etasjer. Annen takform enn saltak kan tillates når den samspiller på harmonisk måte med omkringliggende bebyggelse. Fraskilt parsell mot vest tillates bebyggd med <u>kun</u> en boenhet og med bebyggd areal BYA 30%. Fraskilt parsell mot øst tillates bebyggd med BYA 25%. Det tillates sekundær leilighet på denne parsellen, forutsatt at krav til uteoppholdsplass og parkering i henhold til kommuneplanen overholdes. Garasje tillates som beskrevet i §5 i gjeldende bestemmelser oppført med en grunnflate på 40m² - i tillegg til fastsatt BYA. Eventuelt nødvendig parkeringsareal utenom garasje (og øvrig overbygd areal som beskrevet i TEK10 og NS 3940:2012) tas med i beregning av bebyggd areal (BYA) Forhold omkring parkering tilrettelegges slik at rygging ut i kommunal vei unngås.
18.09.2018	18/04865	Gnr 33 bnr 182 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass, sykkelparkering og søppeldunker). Boligen tillates bygd med kun en boenhet. Boligen kan bygges med to etasjer+underetasje, mønehøyde 8,3m og gesimshøyde 5,8m målt fra gjennomsnittlig terreng. Carport/garasje kan bygges utenfor regulert byggesone.
10.10.2018	18/04865	Ny bolig på gnr.33 bnr.182 tillates bygd med en hovedboenhet + en underordnet boenhet (leilighet) i underetasjen.
27.03.2020	20/00642	Gjelder for gnr 33 bnr 151, med følgende endringer i bestemmelsene: 1. Hver tomt kan bebygges med en enebolig i 2 etasjer, med en boenhet hver. 2. Tillatt utnyttelse er maks 35% BYA. 3. Tillatt møne- og gesimshøyde for boligene er angitt på plankart. 4. I felt B1 tillates karnapp mot vest med dybde 0,6 m, lengde 4,5 m og gesimshøyde som angitt på plankart. Overdekket inngangsparti kan overskride byggesone med 1,5 m. 5. Garasje skal plasseres som angitt (G) på plankartet. Tillatt mønehøyde er 4,5 m og gesimshøyde er 3 m målt fra topp gulv. Det tillates takterrasse på garasje i felt B2 med øvre gesims 4 m.

		6. Det tillates et mindre byggverk som hagestue, drivhus eller lignende i nabogrense og som angitt (B) på plankartet. Maks størrelse er 16 m² BYA. Takform kan være flat med maks gesimshøyde 3 m. 7. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart. 8. Gjerder og levegger tillates plassert utenfor byggesone og i nabogrense. Gjerde kan ha høyde inntil 1,0 m. Levegg med høyde 1,8 m kan ha lengde inntil 5 m. Levegg med høyde 1,5 m kan ha lengde inntil 10 m.
10.09.09	20/27411	Gjelder for ny tomt på gnr 33 bnr 169 med følgende tillegg : BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres i 2 etasjer og den kan inneholde en leilighet. Boligen kan oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde = 6,3 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Kote på ferdig gulv 1.etasje er 62,60. Tak over garasje kan benyttes til takterrasse. Begge tomtene skal ha adkomst til Klokkeveien. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. kan tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting må håndteres på eiendommen.
15.11.2024	22/00526	For gnr 33 bnr 41: Nye bestemmelser: 1. Hver tomt kan bebygges med en enebolig i kjelleretasje, 1. etasje og loftsetasje og med én boenhet på hver tomt. 2. Fraskilte tomter tillates bebygd med maks BYA: Tomt 1 33%, Tomt 2 33% og Tomt 3 27% 3. Tillatt mønehøyde for boligene er angitt på plankartet. 4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. 5. Det tillates takopplett i inntil 60% av byggets lengde på begge sider. Maksimal tillatt høyde på takopplett er 1,4m over gesims mot nord og maks 1,0m over gesims mot sør. 6. Carport/utebod skal plasseres som vist på plankart. Maks gesims er 3m. 7. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart. 8. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. medregnes ikke i BYA. 9. Innenfor frisiktsonen tillates ingen objekter over 0,5 meter i høyde fra tilstøtende vegnivå. 10. Tomtegrensene vist på plankartet er juridisk bindende. 11. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen. Boenheter i ny bebyggelse skal ha stille side eller dempet fasade og ett soverom med luftemulighet mot denne. Eventuell dempet fasade dokumenteres i byggesak.

Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 21. november 1961.

Sak 546/61. Jnr. 1411/61.

Byggemelding av 15/11-1961 for Petter Tjessheim for en 122 m²,
1 etasjes enebolig på gnr.33, bnr.222. Håbet. Høyland.

Tegninger datert 20/6-61, korrigeret 20/7-61 v/arkitekt T. Berstad.
Byggemåte: lett bindingsverk.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Eventuell framtidig garasje forutsettes sammenbygget med huset.

Det kreves forskriftsmessig septiktank på avløpsledning.

Rett utskrift:

Sendes herr Petter Tjessheim, Sandnes, under henvisning til
ovenstående.

Sandnes, 23. november 1961.

Magnus Reed.

Utskrift

KC/bh.
ark.33/222.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 30. juni 1981.

Sak 915/81,

Petter Tjessem.

Søknad mottatt 3.6.81 om oppføring av tilbygg til bolighus
(overdekket terrasse) på gnr.33, bnr.222. Høyland.

Areal er ca 36 m2.

Naboer er varslet.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Rett utskrift:

B. K.

Oversendes Petter Tjessem under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 6. juli 1981.
for bygningssjefen



Johannes Haaland
overark.

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

Grunnkart

Adresse: Hageveien 3, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/222/0/0

Dato: 2025-11-27

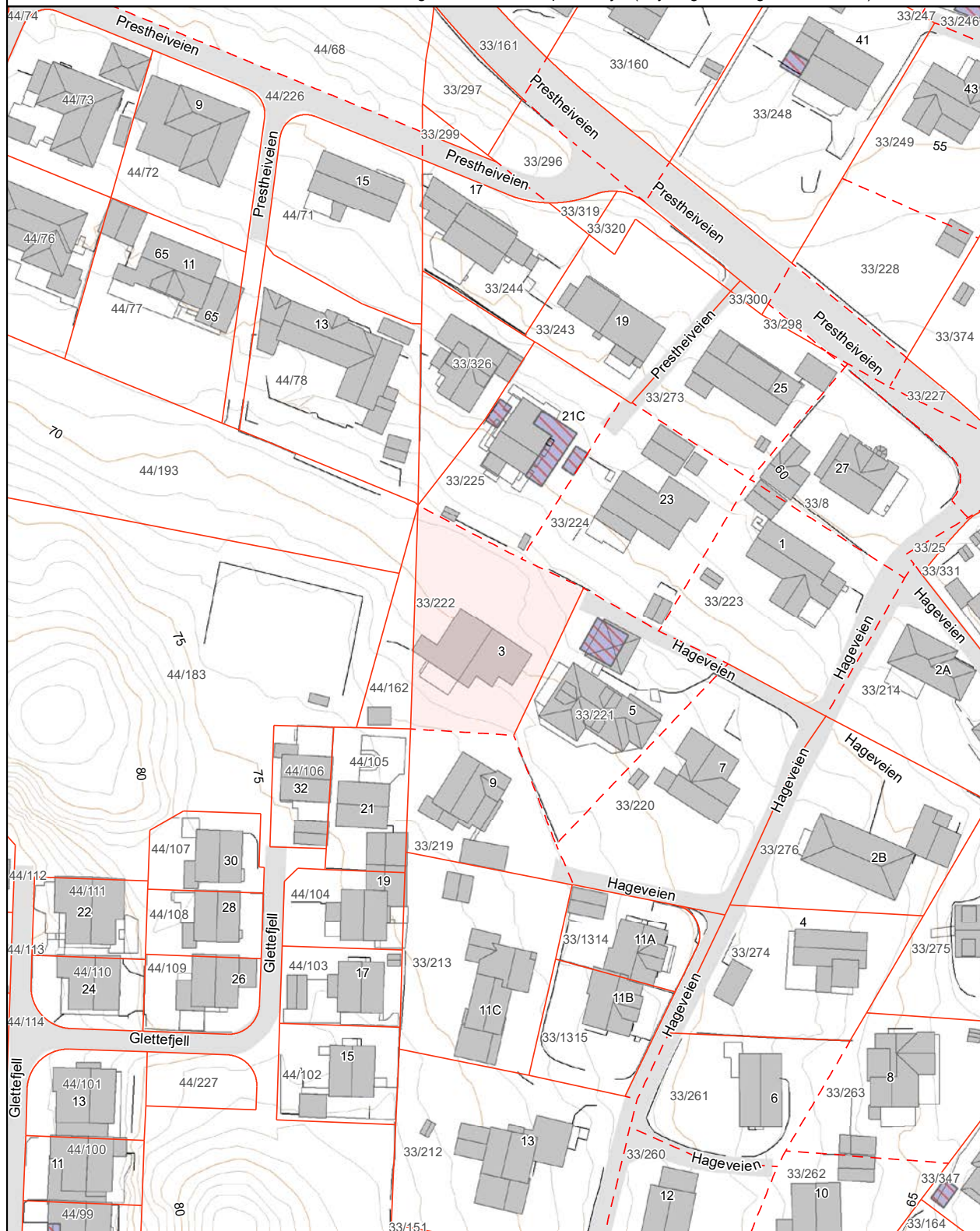
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Hageveien 3, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/222/0/0

Dato: 2025-11-27

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 222	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	605 Håbet
Veiadresse:	Hageveien 3, gatenr 10900	Valgkrets:	8 Bogafjell
	4325 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.63	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.04.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	995,1 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/222	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	18.04.1959	Avgiver	1108/33/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/33/222	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1108/33/221	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/33/222	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hageveien 3	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170077067			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1102 10 7	Driftsbygning,bråstein,høyland	1900-1924
Nåværende funksjon:		Stått tom sida 1970 tallet	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Deler falt sammen på 1970 tallet	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

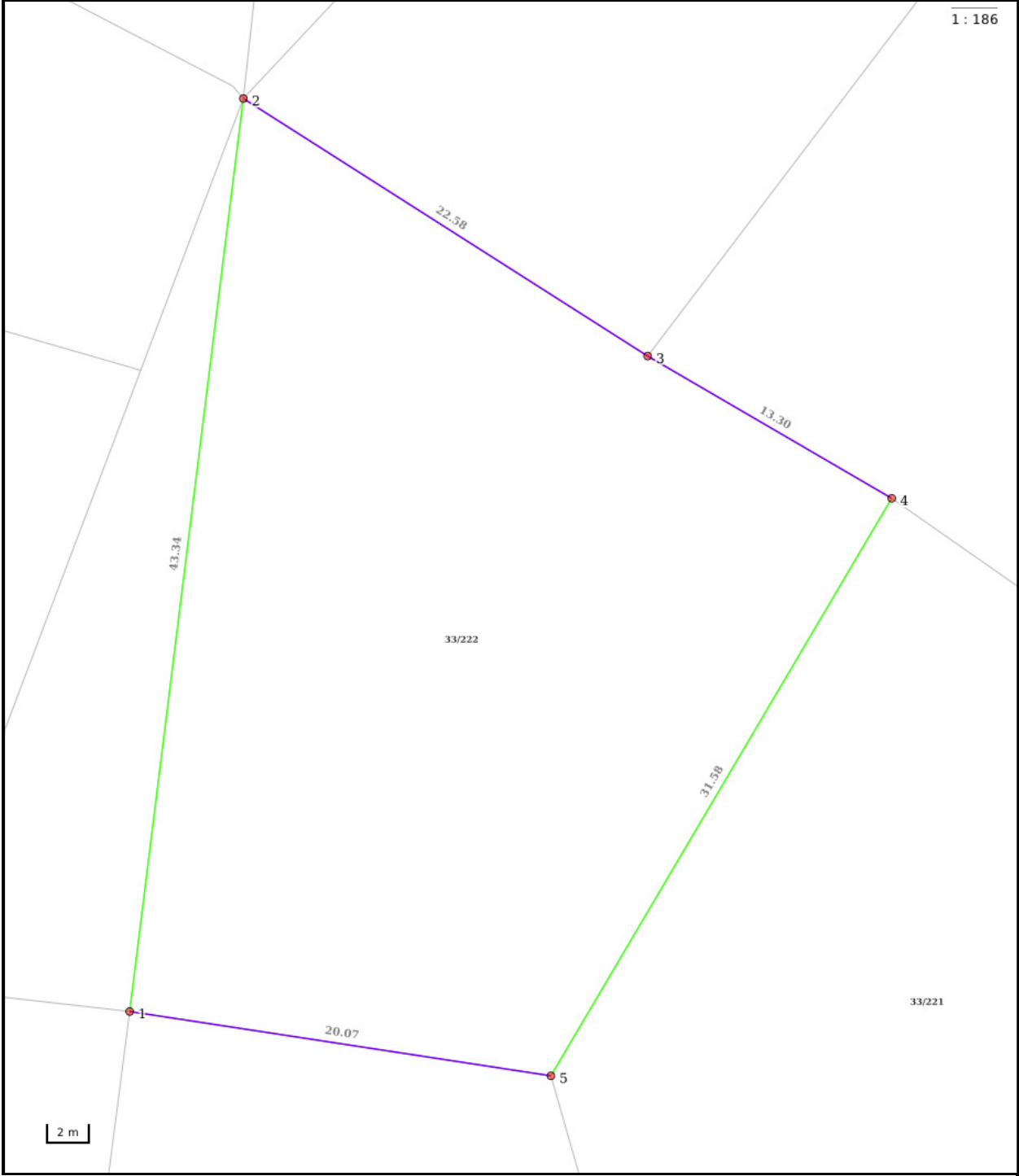
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 995,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 526,59	312 143,33	43,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 569,91	312 144,80	22,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 559,53	312 164,85	13,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 553,89	312 176,90	31,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 525 525,36	312 163,36	20,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Vann- og avløpskart

Adresse: Hageveien 3, 4325 SANDNES

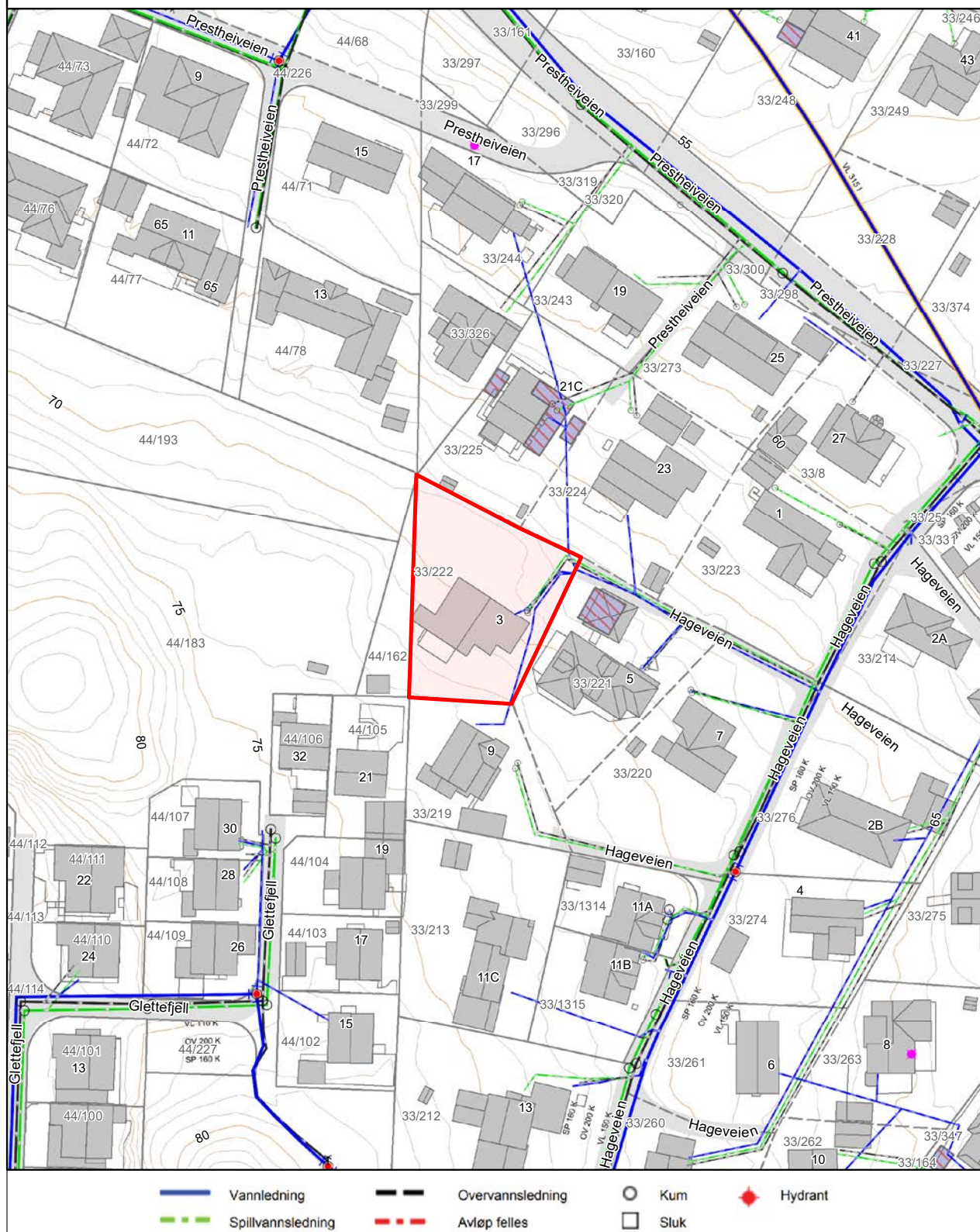
Gnr/Bnr: 33/222/0/0

Dato: 2025-11-27

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.





Skatteetaten

Dato
27.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 33 Bnr 222 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hageveien 3, 4325 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 181 763
Som sekundærbolig:	kr 4 727 050

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	222	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Hageveien 3, 4325 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

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

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

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

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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.12.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.222.0.0
Adresse: Hageveien 3
Eierkontakt: Årre Kjersti

Kommunale avgifter for år 2025: kr 20 446,62 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 02.12.2025

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

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

Sandnes kommune, dato: 02.12.2025

HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESÈNET

Nr. 39/59.
Kart M-10.
Prot. III.

Ob. Nr. 1401/59
Jeeren Herredsstyret 2/18/59

Målebrev

Fre dag, den 20/3 1959 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 33, bnr. 8 av skyld mark 0.35 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Arne og Laura Bjerk

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Harald B. Fredriksen

med vitnene Tobias Austraat og Johannes Dyvik.

Ved forretningen møtte: Arne Bjerk. Naboene var varslet, men fant det unødvendig å møte.

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 35.- m mot "Tomt nr.65" og "Tomt nr.66,"

" B-C = 43.50 m mot gnr.44,

" C-D = 20.- m mot "Tomt nr.60,"

" D-A = 31.20 m mot "Tomt nr.62."

Parsellen skal ha gjerdeplikt i sidene A-B og A-D.

Til en felles snuplass ved hjørnet D skal parsellen straks legge ut grunn i henhold til tomteplanen.

Den fraskilte parsell har et areal av 980.50 m²

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.02

Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.33

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt nr.63." Høyland.

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 6/4-1959.

Magnus Røed.
oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
tekniker.

Tobias Austraat.

Vedtatt:

Johannes Dyvik.

vitner.

Laura Bjerk.

Dagbokført

Arne Bjerk.
eier.

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 33 bnr. 222

HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

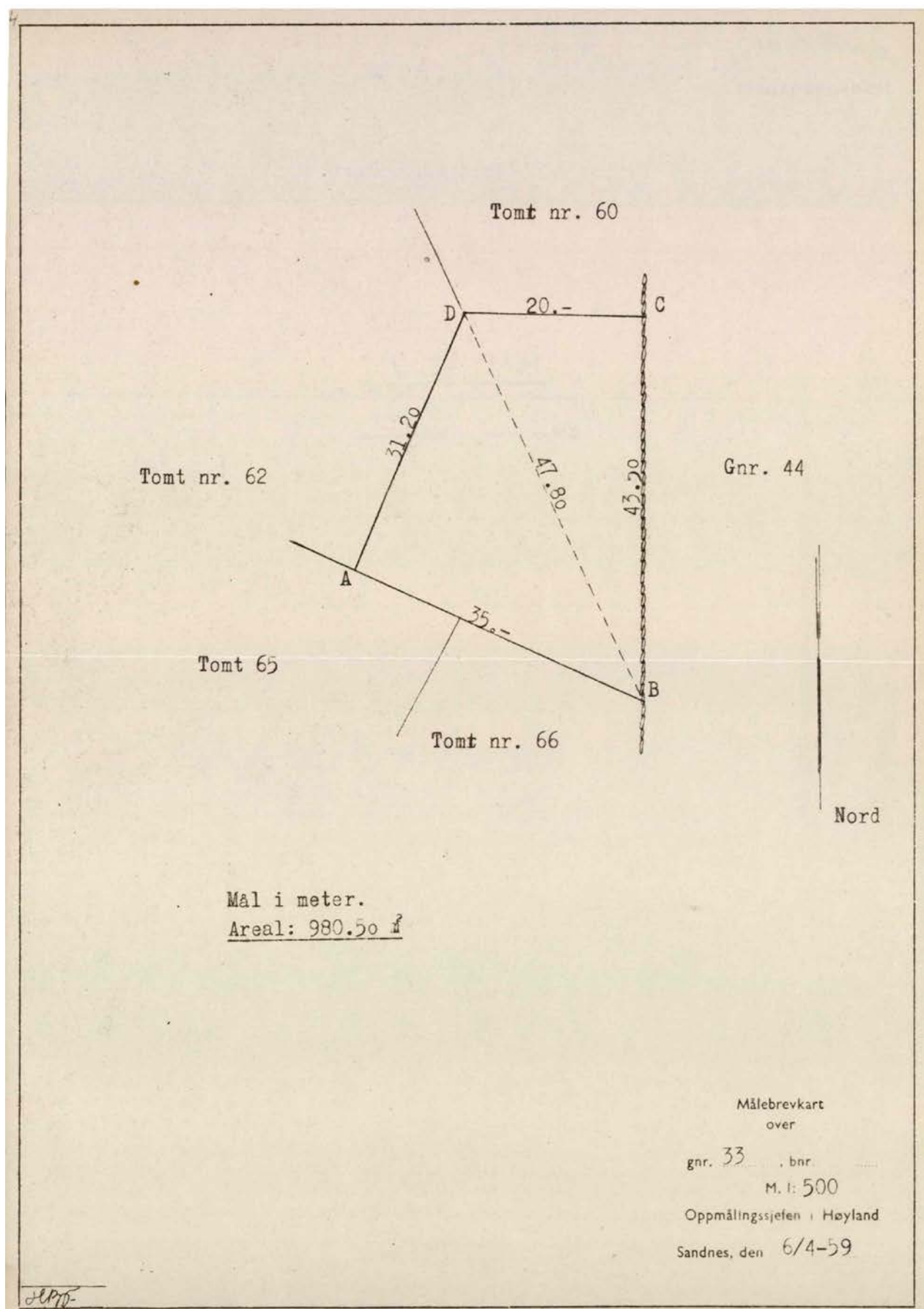
Tinglysingsgjenpart.

MÅLEBR.V

over

g.nr. 33

b.nr. _____



Doknr: 480964 Tinglyst: 15.06.2007
STATENS KARTVERK

Sør-Rogaland jordskifterett

Bedriftsnr. 974 737 000

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1100-2007-01**Gnr.** 33**Kommune:** SandnesPåbegynt ved jordskifteretten: 11.04.2007
Avsluttet ved jordskifteretten: 23.04.2007Sak nr. ved lagmannsretten:
Anket til lagmannsretten:
Avsluttet ved lagmannsretten:

Ankeresultat:

Rettskraftig:

2

**SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT****UTDRAG AV RETTSBOK**

År 2007 den 11. april ble jordskifterett satt i lokaler ved Sandnes rådhus, Sandnes.

Rettens formann: Jordskiftedommer Trond Berge som enedommer etter jordskifte-
lovens § 9, 2. ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.
Adv.ing. Tor Martin Norland bisto retten.

Sak til behandling: 01/2007, Høyland, gnr. 33 i Sandnes kommune.

Saken gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 88, for grensa mellom gnr. 33
bnr. 221 og gnr. 33 bnr. 222.

Rettsmøtet gjelder: Hovedforhandling i tvist om grense.

Rekvirenter:

1. Beate og Ole Norland, Hageveien 5, 4325 Sandnes,
eiere av gnr. 33 bnr. 221.

Motparter:

2. Petter og Astrid Tjessheim, Hageveien 3, 4325 Sandnes,
eier av gnr. 33 bnr. 222.

Naboer:

3. Alf Jan Ravndal, Prestheiveien 23, 4325 Sandnes,
eier av gnr. 33 bnr. 224.
4. Heidi Fosse og Kjartan Sølve Grotle, Hagev. 9, 4325 Sandnes,
eiere av gnr. 33 bnr. 219.

Tilstede: Ole Norland, Bente Norland, Petter Tjessheim, Astrid Tjessheim, Alf Jan
Ravndal, Heidi Fosse.

..... utelatt

Jordskiftedommeren la fram:

Dok. nr. 1: Begjæring om grensegangsak, framsatt av Beate og Ole Norland, dat. 03.01. 2007, vedlagt:

1. Tilleggsskriv.
2. Kopi av minibrev fra Sandnes kommune til Ole Norland, dat. 24.10. 2006, vedlagt:
 - Situasjonsskart i målestokk 1:500, dat. 24.10.2006.
 - Kopi av målebrevskart over gnr. 33 bnr. 220, dat. 06.04. 1959.
 - Kopi av målebrevskart over gnr. 33 bnr. 221, dat. 06.04. 1959.
 - Kopi av målebrevskart over gnr. 33 bnr. 222, dat. 06.04. 1959.
3. Kopi av skriv fra Sandnes kommune til Beate og Ole Norland, dat. 16.10. 2006, vedlagt kartutsnitt.

Dok. nr. 2: Tilsvar fra Petter Tjessheim, mottatt 31.01. 2007, vedlagt:

1. Følgeskriv dat. 25.01. 2007.
2. Følgeskriv dat. 17.01. 2007, vedlagt 10 stk. fargefotografier.

Dok. nr. 3: Skriv fra Petter Tjessheim, sendt som e-post den 31.01. 2007, vedlagt:

1. Utskrift av e-post fra Petter Tjessheim til Sandnes kommune, sendt 26.01. 2007, med svar fra Sandnes kommune den 30.01. 2007.
2. Skriv fra Sandnes kommune til Petter Tjessheim, dat. 29.01. 2007.

Dok. nr. 4: Skriv fra Petter Tjessheim, dat. 06.03. 2007.

Dok. nr. 5: Gjenpart av innkalling til rettsmøte, dat 19.03. 2007, vedlagt mottakskvitteringer.

Dok. nr. 6: Skriv fra Ole Norland, udatert.

..... utelatt

Saken ble utsatt til domsavsigelse.

Retten hevet.

Sandnes den 11. april 2007

Trond Berge

Sign.

4

År 2007 den 23. april ble jordskifterett satt ved rettens kontor i Stavanger.

Rettens sammensetning: Jordskiftedommer Trond Berge som enedommer etter jordskiftelovens § 9, 2. ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak til behandling: 1/2007, Høyland, gnr. 33 i Sandnes kommune.

Rettsmøtet gjelder: Domsavsigelse og avslutning av grensegangsak.

Parter: De samme som på forrige møte.

Tilstede: Ingen av partene eller naboene var innkalt eller tilstede.

Jordskifteretten har avsagt slik

D O M.

..... utelatt

Jordskifteretten har etter dette kommet til slik

S l u t n i n g.

1. Grensa mellom gnr. 33 bnr. 221 og gnr. 33 bnr. 222 går fra omforenet grensebolt i grensa mot gnr. 33 bnr. 219, i rett linje til det av Petter og Astrid Tjessheim påviste punkt i grensa mot gnr. 33 bnr. 224.
2. Den fastsatte grensa etter pkt. 1 framgår av nedenstående grensebeskrivelse, samt kart vedheftet rettsboka.
3. Jordskiftekostnadene fordeles med en halvdel på Ole og Bente Norland og en halvdel på Petter og Astrid Tjessheim.



Dommen kan angripes ved anke, jf. kapittel om rettsmiddel nedenfor.

FASTSATT EIENDOMSGRENSE.

I henhold til pkt. 1 i ovenstående domsslutning, er følgende grense fastsatt:

GRENSE 1

mellom | gnr. 33 bnr. 221, eiere Ole og Bente Norland på østre side
og | gnr. 33 bnr. 222, eiere Petter og Astrid Tjessheim på vestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
GR1	JSR bolt i mur			6525553.89	312176.90
		228.2	31.58		
GR2	Annen bolt i stein			6525525.36	312163.36

Grensepunkt GR1 er beliggende i grensa mot gnr. 33 bnr. 224.

Grensepunkt GR2 er beliggende i grensa mot gnr. 33 bnr. 219.

I grensepunkt GR1 vil bolt bli nedsatt så snart saken er rettskraftig.

Den fastsatte grensa framgår av kartet som er vedheftet rettsboka.

Grensa går i rette linjer mellom de punktene det er oppgitt særskilt retning for.

Retningene er oppgitt i forhold til sant nord, dvs. at nord=0^g (400^g), øst=100^g, sør=200^g og vest=300^g. Avstandene mellom grensemerkene er horisontale mål oppgitt i meter.

De nedsatte grensemerker er av aluminium, godkjent type, satt ned i stein eller fjell.

Merkene har hode med påskriften «grense» og jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er innmålt med GPS-utstyr. Punktene er oppgitt i horisontalt datum: Euref-89, UTM sone 32.

..... utelatt

TINGLYSING.

Ved rettskraft blir utdrag av rettsboka å tinglyse på følgende eiendommer i Sandnes kommune, Tinglysingen Hønefoss:

Gnr. 33 bnr. 219, 221, 222 og 224.



6

AVSLUTNING.

Rettsboka ble gjennomgått.

Sak nr. 01/2007 for Sør-Rogaland jordskifterett er herved avsluttet.

Retten hevet.

Stavanger den 23. april 2007

Trond Berge

Sign.

Rett utdrag:

Anne Lise Ikdal

Førstekonsulent

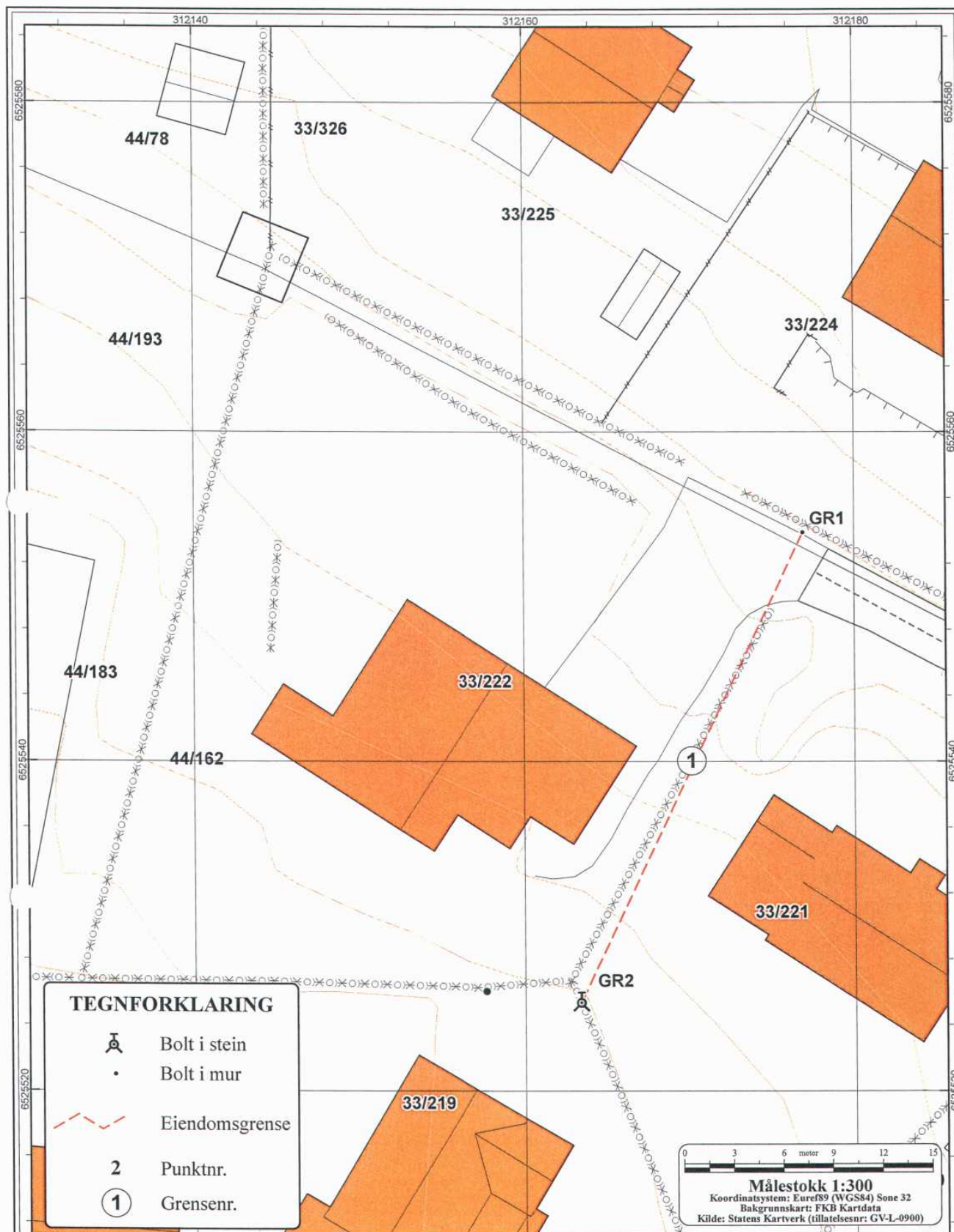
e.f.

Saken skal tinglyses på:

Gnr. 33 bnr. 219, 221, 222 og 224

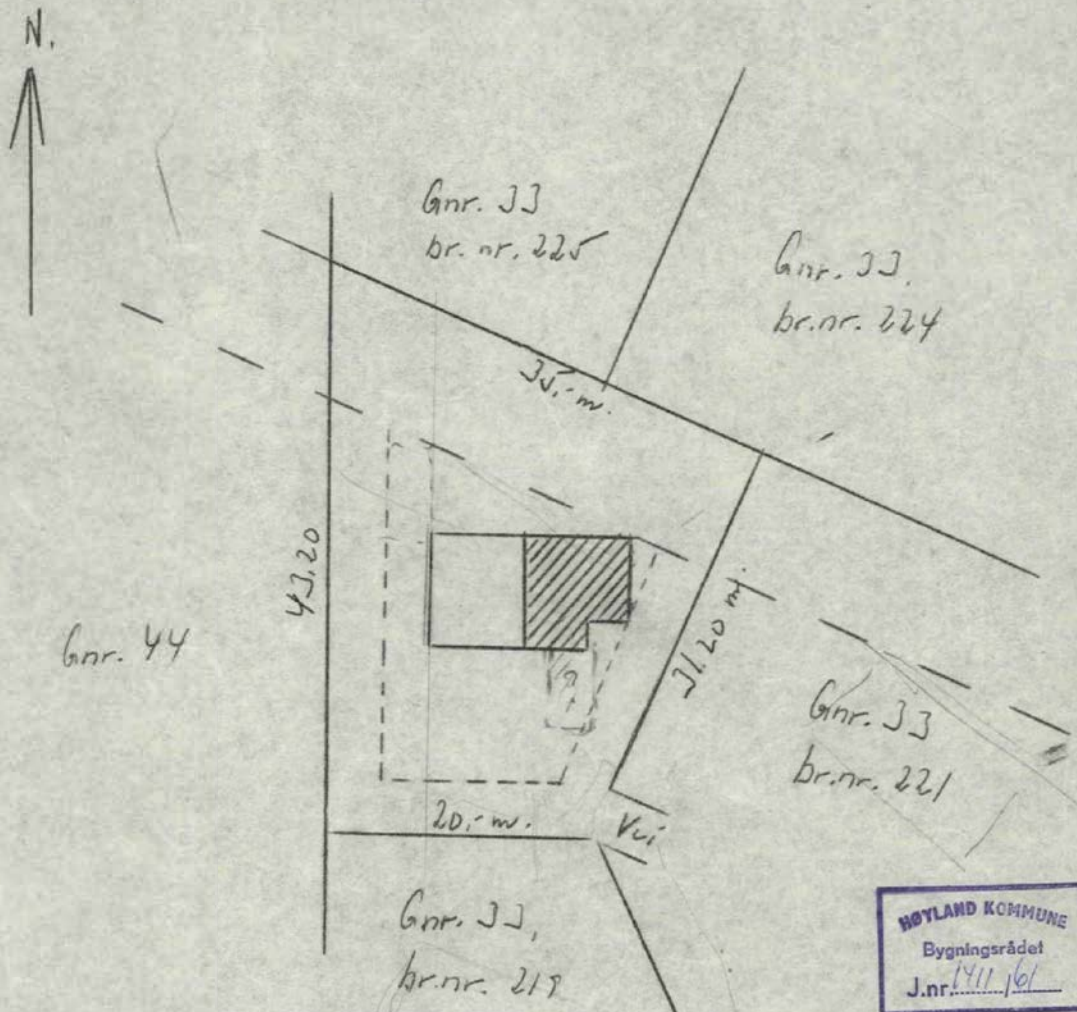
I Sandnes kommune.

D.S.



SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Grensekart over
HØYLAND

SAK NR. 1100-2007-0001
Avslutta 23.04.2007
Kartarkivnr. 2494
Blad 1 av 1
Berørte onr. - 33



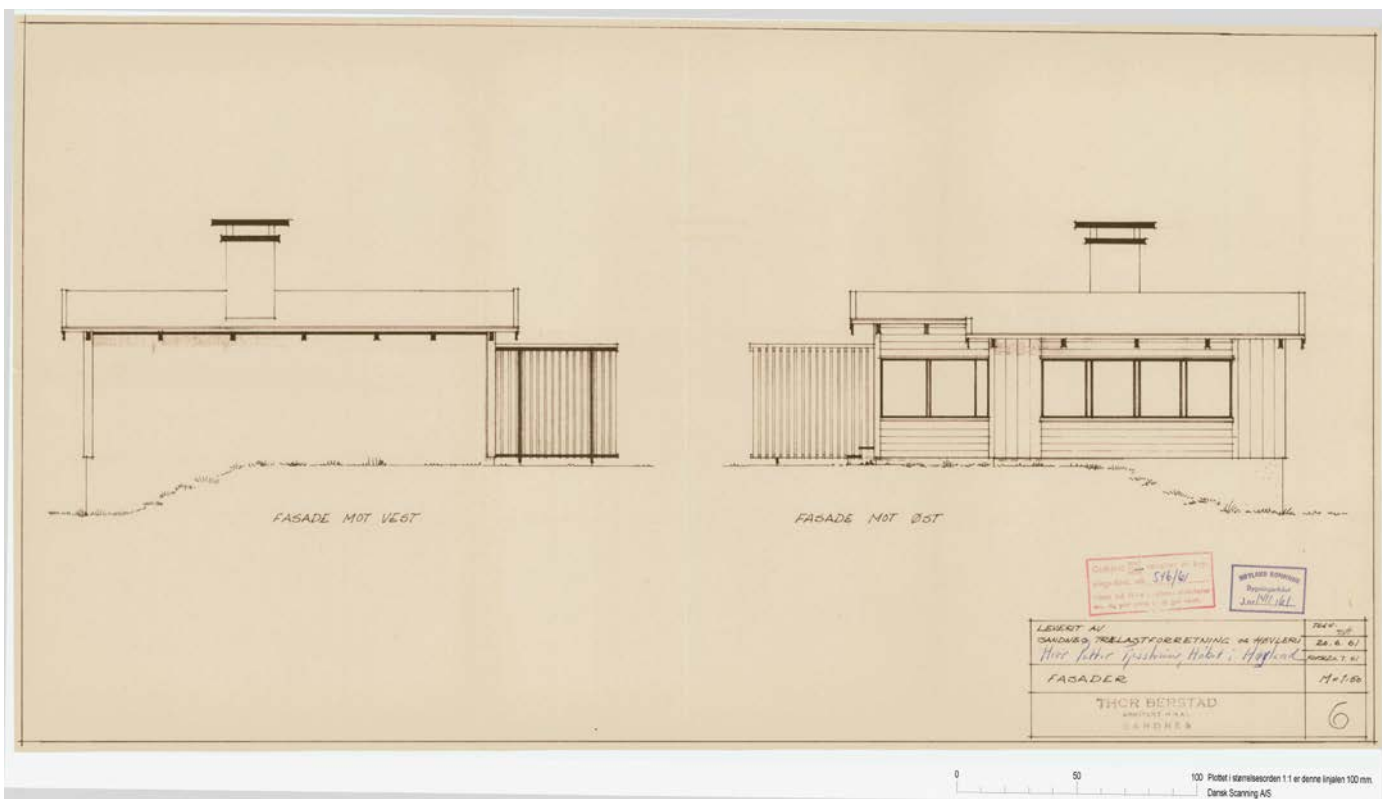
Situasjonsplan for herr Petter Tjessheim Sandnes. Huset skal føres opp på G.nr. 33, br.nr. 222, Håbet i Høyland.

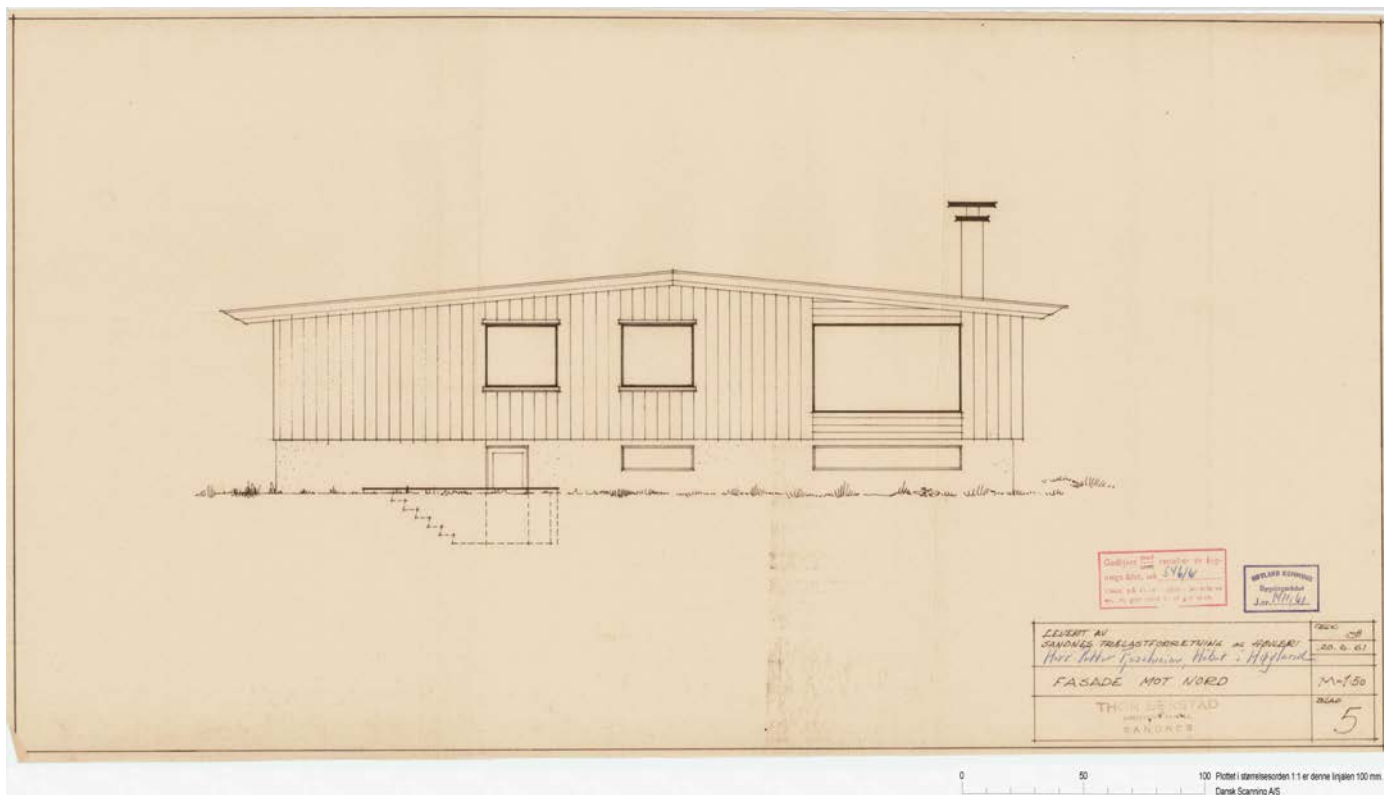
Areal: ~~1210,5 m²~~ 980,5 m²

Mål: 1 : 500.

Hva framtidig plasering av garasjen angår er det meningen å bygge fellesgarasje med eieren av br.nr. 219 på grenselinjen mellom de to eiendommer.

Godkjent med rettelser av Bygningsrådet, sak 846/61
huset må ikke oppføres utover
en. de godkjente tegninger vis



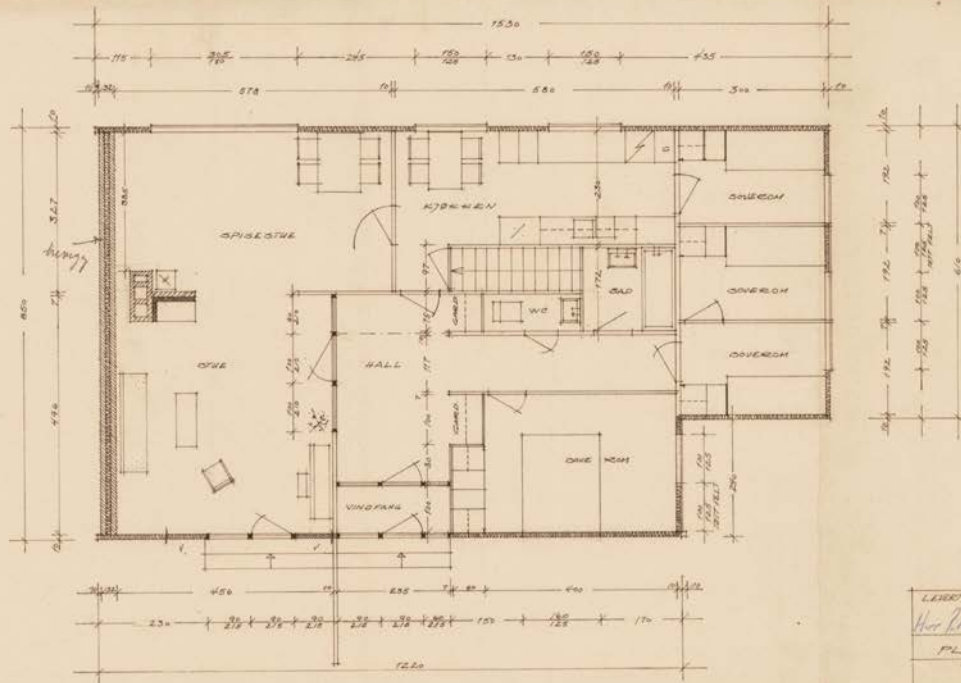




0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 og denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AIS

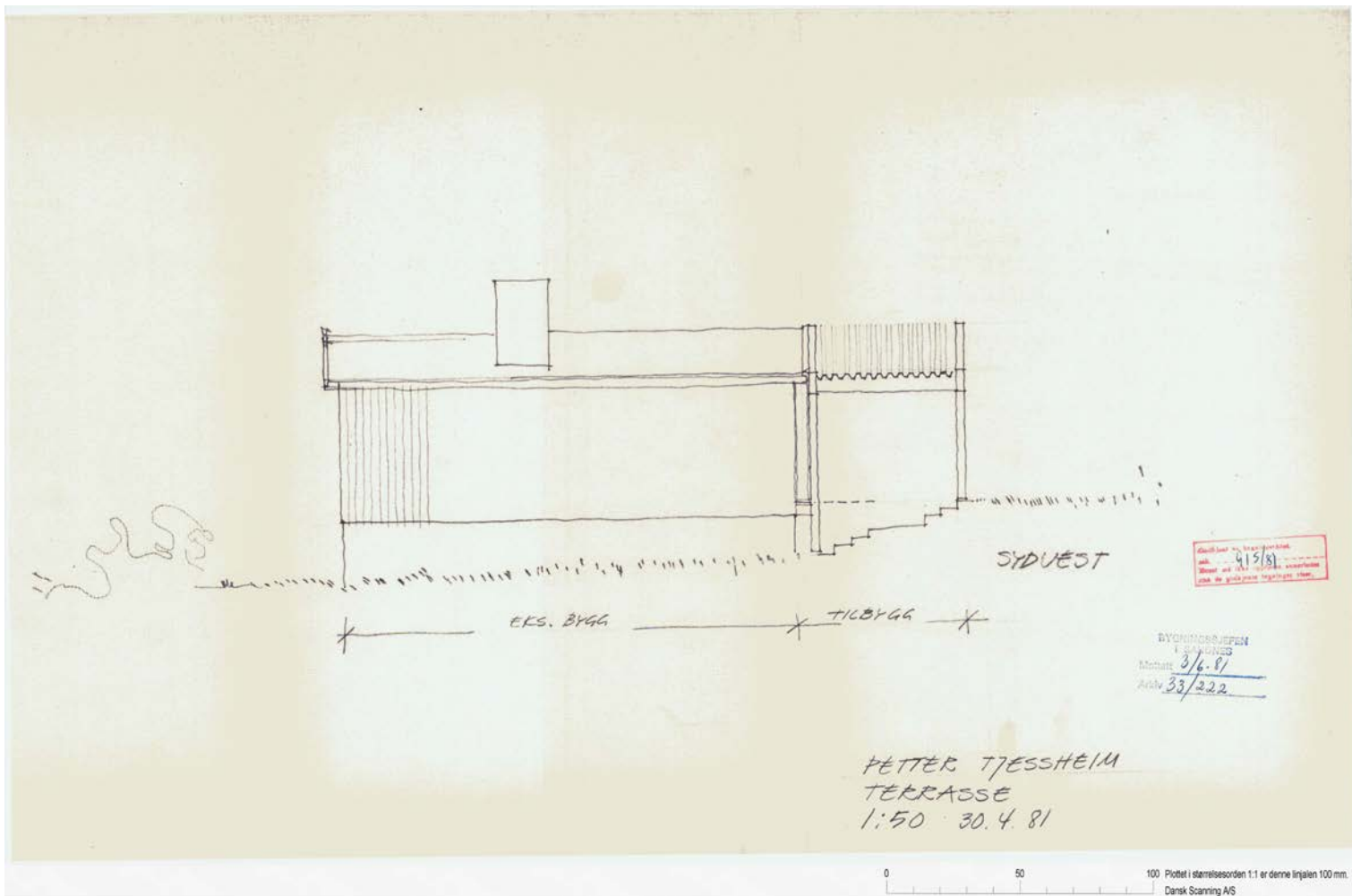


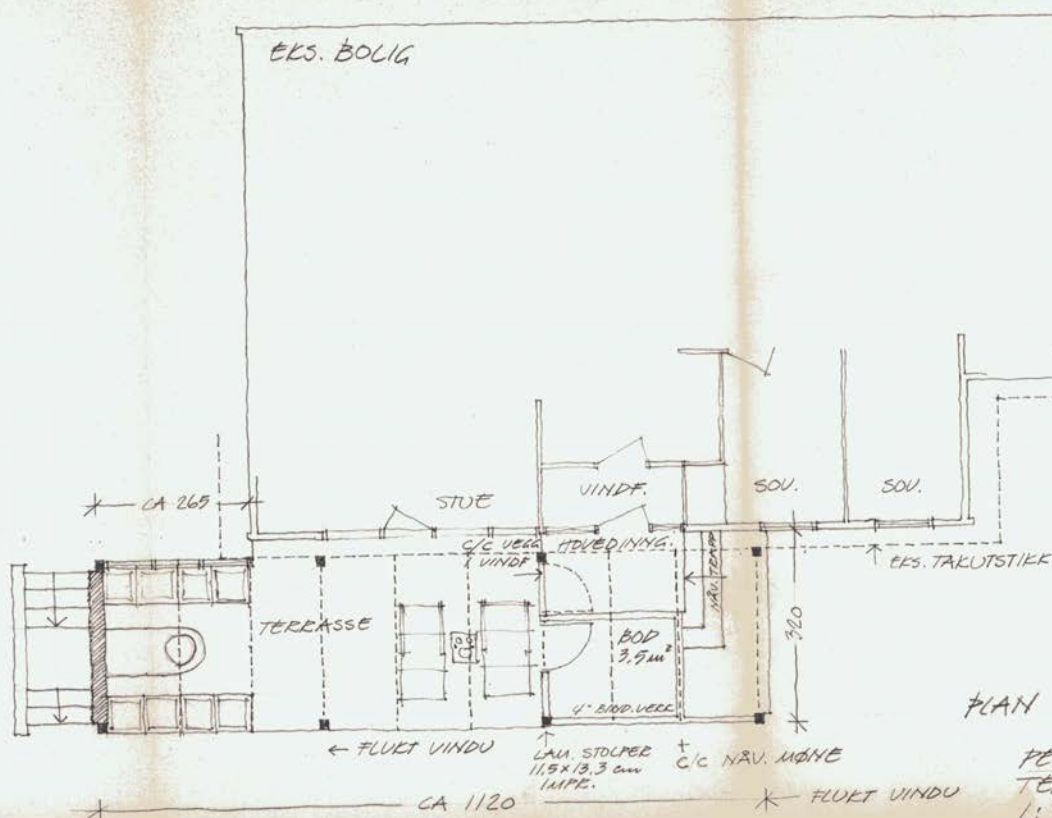
LEVERET AF SANDHEDS TILBUDSFORRETNING
OG HANDEL
Hvor Løst Gælder, Højt i Højden

BEHOLDNING
Forsikring
2. og 3. etage

LEVERET AF SANDHEDS TILBUDSFORRETNING	TEKNIK
OG HANDEL	2. og 3. etage
Hvor Løst Gælder, Højt i Højden	2. og 3. etage
PLAN	A-1.50
THOR BENTZ	
SANDHEDS	

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Scanning AS





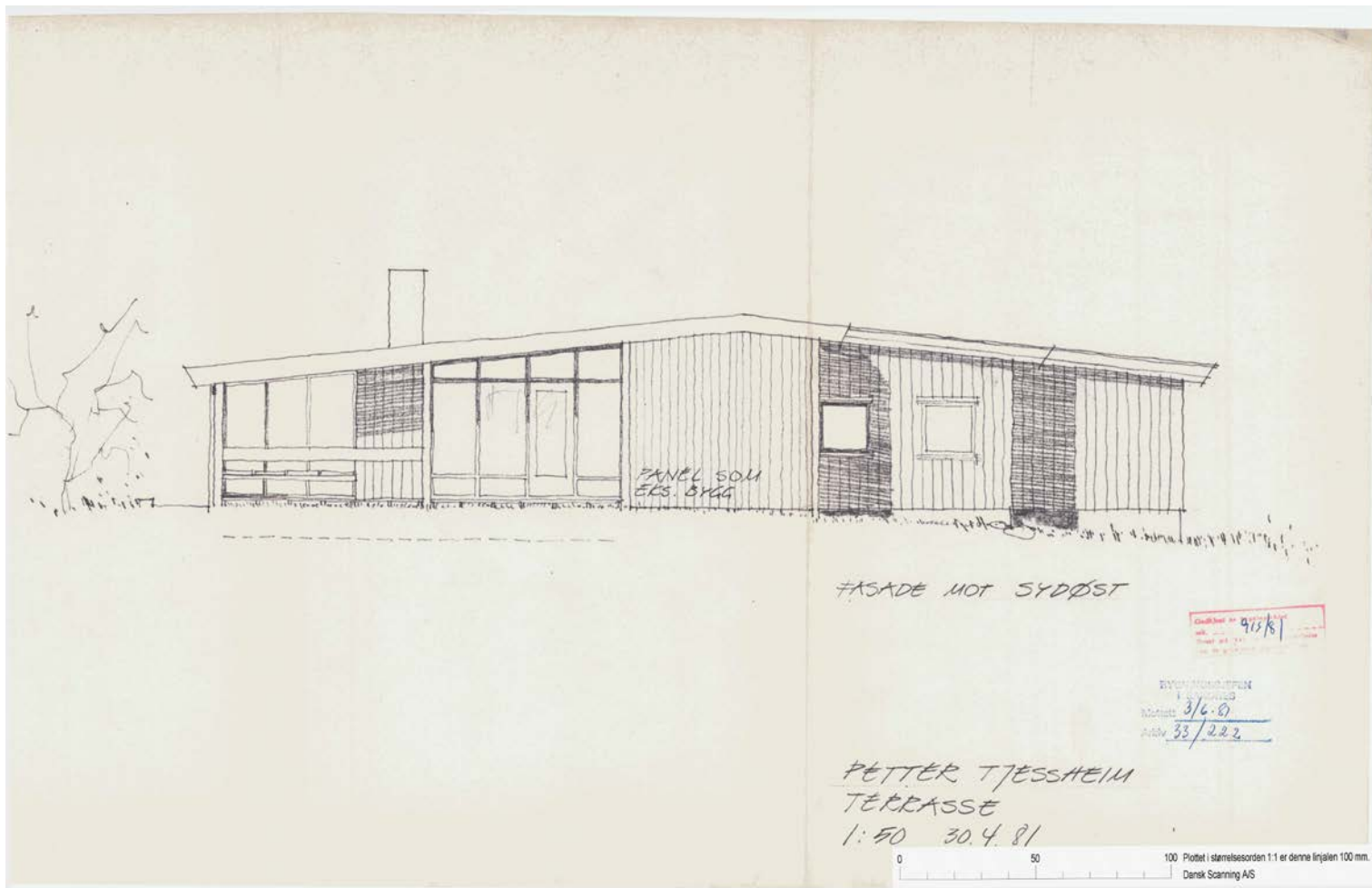
Skrevet av 4/5/81

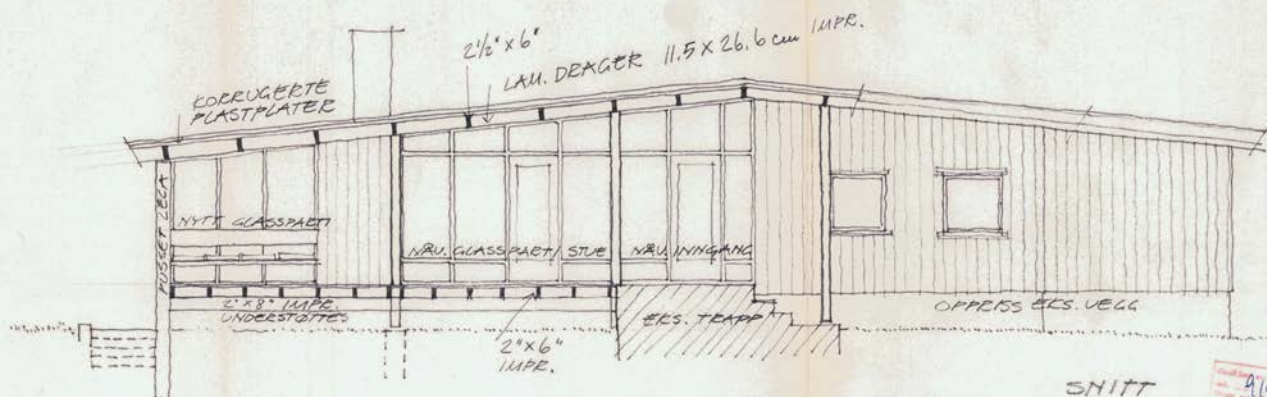
EVENESLØFFEN
I SØNDVÅG
Målestokk 3/6.81
Arkiv 33/222

PLAN

PETTER TJESSHEIM
TERRASSE
1:50 30.4.81

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





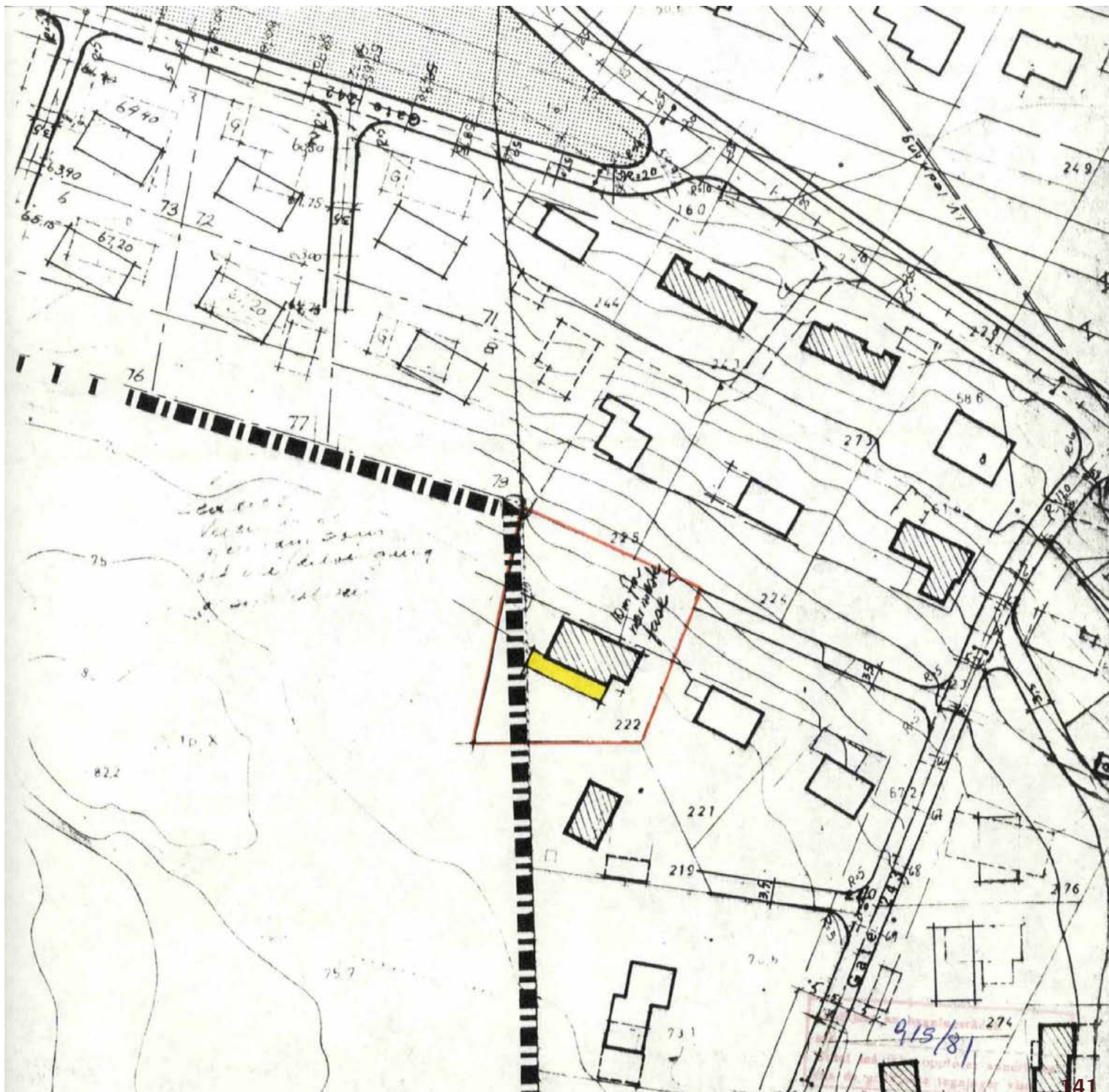
SNITT

9/5/87

KYNDIGHEDEN
1. udgave
Kl. 3/6-87
N. 33/222

PETER TIESHEIM
TERRASSE
1:50 30.4.81

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



Nabolagsprofil

Hageveien 3 - Nabolaget Håbet/Høyland - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hageveien Linje 27, N95	2 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 3.5 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 18.1 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 2.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

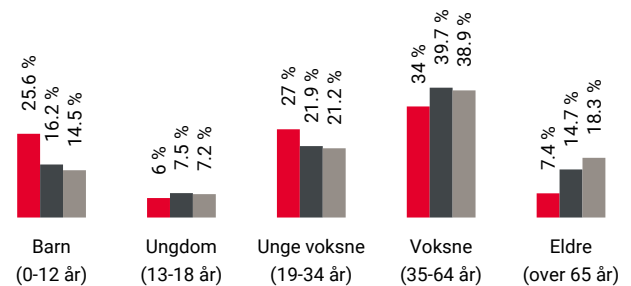
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbet/Høyland	1 661	599
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Håbafjell PostNord	10 min 0.9 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	14 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



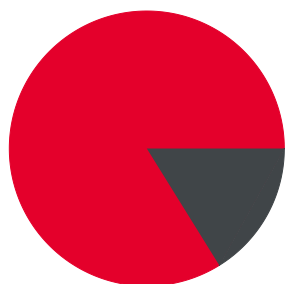
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Glettefjell ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Klokkarveien balløkke	8 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🏃	Everybody Gym & Fitness	14 min	🚶
🏃	Ganddal Terapi & Trening	21 min	🚶

Boligmasse



■ 83% enebolig
■ 16% annet

«Flott plass»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

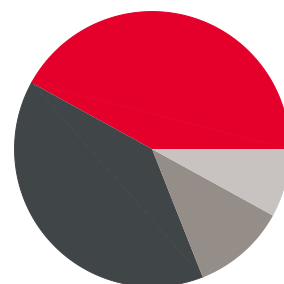
6 min 🚗



Vitusapotek Bogafjell

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 42% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



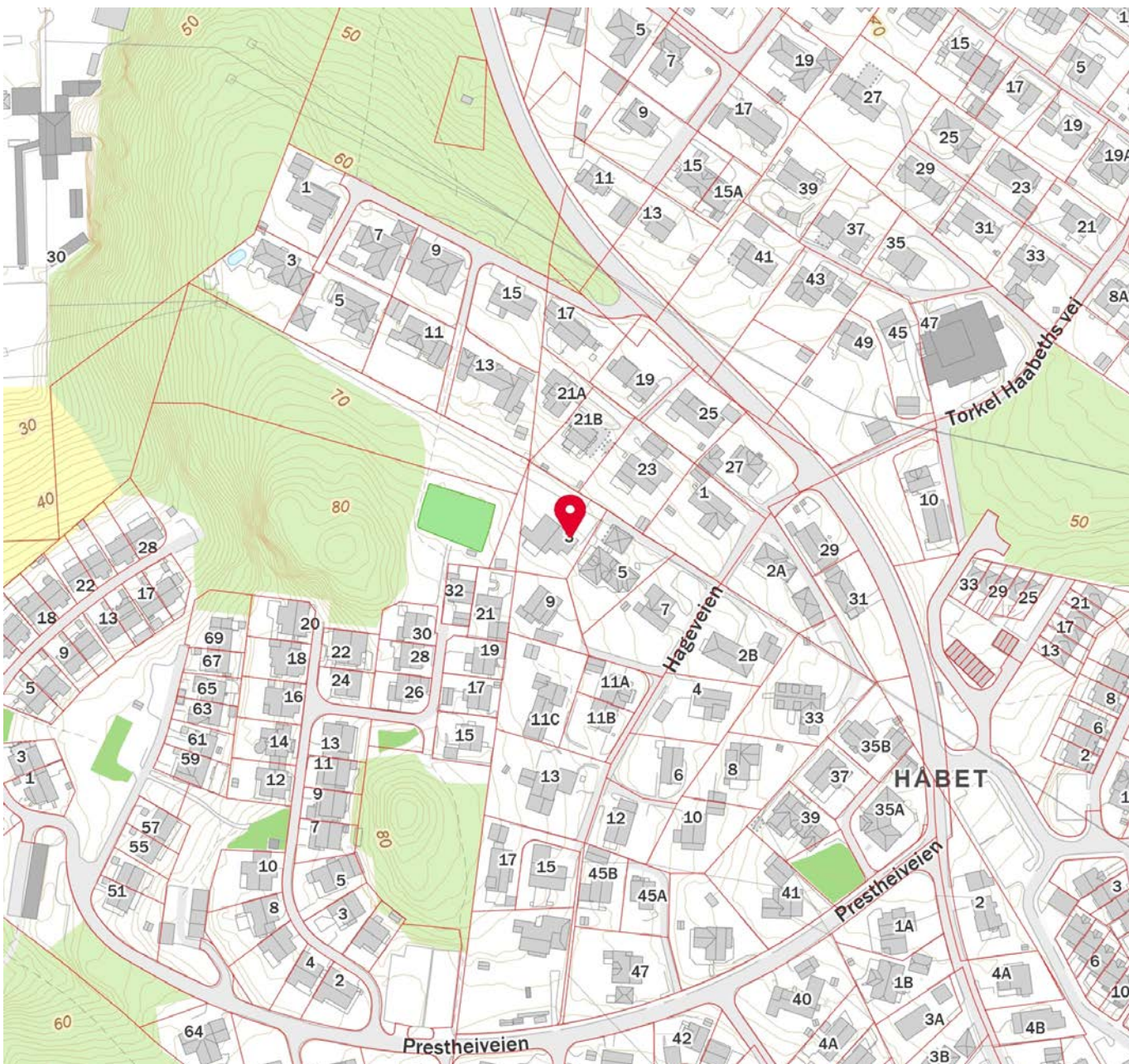
0%

43%

■ Håbet/Høyland
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hageveien 3
4325 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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