



aktiv.

Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES

**Velholdt eiendom med  
barnevennlig og ettertraktet  
beliggenhet - Stor tomt på 1 mål -  
Garasje med el bil lader**





Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 188 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 688 850,-  
**Selger:** Mervi Helena Keskitalo  
Audun Kjelkenes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 219/234 kvm  
**Tomtstr.:** 1000.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 452  
**Oppdragsnr.:** 1412250102

# Velholdt eiendom med barnevennlig og ettertraktet beliggenhet

Innhold: 1.et.: Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod. Utgang til innglasset hagestue.  
2.et: Gang, loftstue og soverom (ikke godkjent. Selger har pågående søknad om å få det godkjent).  
underet.: Gang, boder, gjesterom, sauna, bad og kjellerstue

Boligen er godt påpasset gjennom årene og fremstår som godt vedlikeholdt. Hele 1.etasje, bad og sauna i underetasjen er renovert i 2010. Da ble det også nytt elektrisk anlegg, nye rør samt ny isolering. Utvendig er det ny kledning, nye vinduer og etterisolering fra 2019.

Fra eiendommen kan man spasere til togstasjonen på kun 12 minutter, slik at man når enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna.

Det er kort vei til barnehage og Sørbø eller Ganddal barneskole, samt til Lundehaugen ungdomsskole.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 85  |
| Energiattest .....      | 90  |
| Nabolagsprofil .....    | 124 |
| Budskjema .....         | 132 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 234 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Gang, boder, gjesterom, sauna, bad, og kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod

BRA-b: 15 m<sup>2</sup> Innglasset terrasse/vinterhage

2. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Gang, loftsstue, soverom (ikke godkjent. selger har pågående søknad om å få det godkjent)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1000.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt

### Beliggenhet

Eiendommen har en etterspurt beliggenhet i et veletablert boligområde like ved Stokkelandsvannet på Ganddal.

Nærområdet og bebyggelsen rundt vannet består primært av villabebyggelse og velholdte eiendommer hvor beboerne forteller om godt naboskap og trygge rammer for barna.

Fra eiendommen kan man spasere til togstasjonen på kun 12 minutter, slik at man når enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkelandsvatnet er ypperlige for en



løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna. På en fin dag kan man dra nytte av de fine rasteplassene underveis. Ellers finnes det Vagleskogen og Sandvedparken av flotte friområder i nærheten.

Det er kort vei til barnehage og Sørbø eller Ganddal barneskole, samt til Lundehaugen ungdomsskole.

Av servicetilbud og fasiliteter er det heller ingen mangler i nærheten, med kort vei til matbutikker, helsestasjon, baker, restaurant og apotek. Sandnes sentrum når man raskt med buss, tog, bil eller sykkel gjennom Sandvedparken.

### **Adkomst**

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og eneboligbebyggelse

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Konferer Sandnes kommune

### **Skolekrets**

Konferer Sandnes kommune

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod

1. etasje: Innglasset terrasse/vinterhage

2. etasje: Gang, loftsstue, soverom (ikke godkjent. Selger har pågåene søknad om å få det godkjent)

U-etg: Gang, boder, sauna, bad, gjesterom og kjellerstue.

## Standard

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

### Enebolig - Utvendig

#### Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose og slitasje bør fjernes, og det bør vurderes lokale utbedringer eller utskifting av taktekking og undertak etter behov.

### Nedløp og beslag,TG2

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.

Tiltak:

- Det anbefales å montere snøfangere over gangarealer for å redusere risikoen for personskader eller materielle skader som følge av snøras fra taket.

### Utvendige trapper,TG3

Entrètrapp i betong, terrassetrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv på grunn i kjeller

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.
- Det er målt høydeforskjell i stue på 16 mm fra kjøkken mot midten i stuen.

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.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Avviket er noe større enn normale toleranser, men har små praktiske konsekvenser. Gulvet fungerer med dagens tilstand, men dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Brennbart materialer foran sotluke/feieluke må fjernes for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag. Pipevangeren bør gjøres synlig, eller det må dokumenteres at gjeldende krav til avstand til brennbart materiale er ivaretatt, for å unngå økt brannfare.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har plater. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. kontrollen er foretatt i Stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Spor etter fuktvandring i boder viser at der er betydelig fukt i synlige del av grunnmuren. Utforet vegg er bygget opp med plastfolie på innsiden av isolasjonen, dette øker faren for kondensering inne i veggen

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere luftfuktigheten og utbedre fuktskader i kjelleren, samt vurdere ombygging av utforede vegger for å hindre kondensproblemer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt forverring av inneklimaet.

#### Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på toppen av loftstrappen.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk bør monteres på toppen av loftstrappen for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør utføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør og karm.

#### Våtrom

#### 1. Etasje > Bad

##### Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for

å begrense utviklingen.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, for å unngå risiko for at fliser kan sprekke eller løsne over tid. Hulrom under fliser kan føre til redusert stabilitet og økt fare for skade på gulvet.

#### 1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge for utskifting av membranløsningen på sikt, da risikoen for lekkasje og fuktskader øker etter hvert som levetiden på membranen nærmer seg slutten.

#### 1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

#### 1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er etablert uten fall til sluk, 0-1 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og suk. Belegg er vasluttet uten oppbrett ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak

- Andre tiltak:



- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling, fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Belegget bør også avsluttes med oppbrett ved dørterskel for å redusere risikoen for vanninntrengning.

#### 1. Etasje > Vaskerom

##### Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering via veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.  
- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

##### Kjeller > Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.  
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

##### Kjeller > Bad

##### Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.  
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

## Spesialrom

### 1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med wc og håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

## Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er krav til fast tilkopling uten stikkontakt på beredere i dag.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

## Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Dreneringen bør vurderes for utskifting, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner. Dette kan føre til råteskader, soppdannelse og forringet innemiljø.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur. pusset utvendig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sprekker/riss i utvendige pussede murflater.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Sprekkene/rissene i de utvendige pussede murflatene bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostskaader i konstruksjonen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun 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

### **Parkering**

Carport, garasje og god plass til flere biler i eget gårdsrom. Det er montert el-bil lader i 2025.

### **Forsikringsselskap**

IF

### **Polisenummer**

1892516

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue, vedovn i stue og kjellerstue, ellers elektrisk.

### **Energikarakter**

D

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 877

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 370 222

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 480 889

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 452 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/47/452:

06.10.1960 - Dokumentnr: 4146 - Bestemmelse om gjerde

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

07.10.2025 - Dokumentnr: 1202252 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

06.10.1960 - Dokumentnr: 4146 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:47 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 245203 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:452

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.08.1964.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hagestue i 1.etasje ikke er søkt om. 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.

Innredning av loftsetasjen med gang, soverom og kontor samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger. Innredning av kjellerstue i underetasjen er beskrevet som hobbyrom.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.08.1964.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jfr. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner side 1 av 2 Id 7105 Navn Reguleringsplan for Lundehaugen II Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 02/12/1973

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Diverse**

Det er sentralstøvsuger.

Selger har sendt inn søknad til Sandnes kommune 10.10.25 for å få bruksendring av rom på loft godkjent som soverom

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 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.

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**

7 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

187 500 (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))

---

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (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 188 850

#### **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.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av kjøpesum 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**

Joveig Junge  
Eiendomsmegler MNEF  
[joveig.junge@aktiv.no](mailto:joveig.junge@aktiv.no)  
Tlf: 932 11 920

### **Oppdragstaker**

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



**Salgsoppgavedato**

09.10.2025







Pent opparbeidet og solrik tomt med drivhus fra 2024 og egen grønnsakshage



Boligen er oppgradert utvendig og innvendig i nyere tid og fremstår med en gjennomgående god standard









Romslig og lys stue med enstavs parkett på gulv og lyse vegger



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir en god atmosfære









Fra stuen er det utgang til hagestue



Innglasset hagestue er perfekt til sene sommerkelder





Hagestue og terrasse for både vår, sommer og høst



Terrasse med gode solforhold og minimalt med innsyn





Stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er likevæll delvis skjult fra stuen



Kjøkken oppgradert i 2010 med god plass til oppbevaring og matlaging





Integrerte hvitevarer som følger handel. Alle spotlights i taket er skiftet til ledlys spotter.



i enden av kjøkkenet er det plass til spisebord







Åpent fra kjøkken til gang og inngangsparti



Innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderober med speildører







Spiseplass med dør ut til hage og dør inn til vaskerom.



Fra kjøkkenet er det direkte tilgang til eget vaskerom med benkplas, hyller og tørkeskap.



Hovedsoverom med plassbygd garderobeskap



Vegg i vegg med bad er gjestetoalett





Fliser og varme i gulv og spotter i tak



Lekker bad oppgradert av fagfolk i 2010









Soverom i 2.etasje med skyvedørsgarderober (ikke søkt om godkjent)



Kontor/gjesterom i 2.etasje





koselig kjellerstue som kan dekke mange funksjoner og behov



Ungdommens hengeplass, barnas lekerom eller kanskje familiens spillrom?





Bad i underetasjen er også oppgradert av fagfolk i 2010

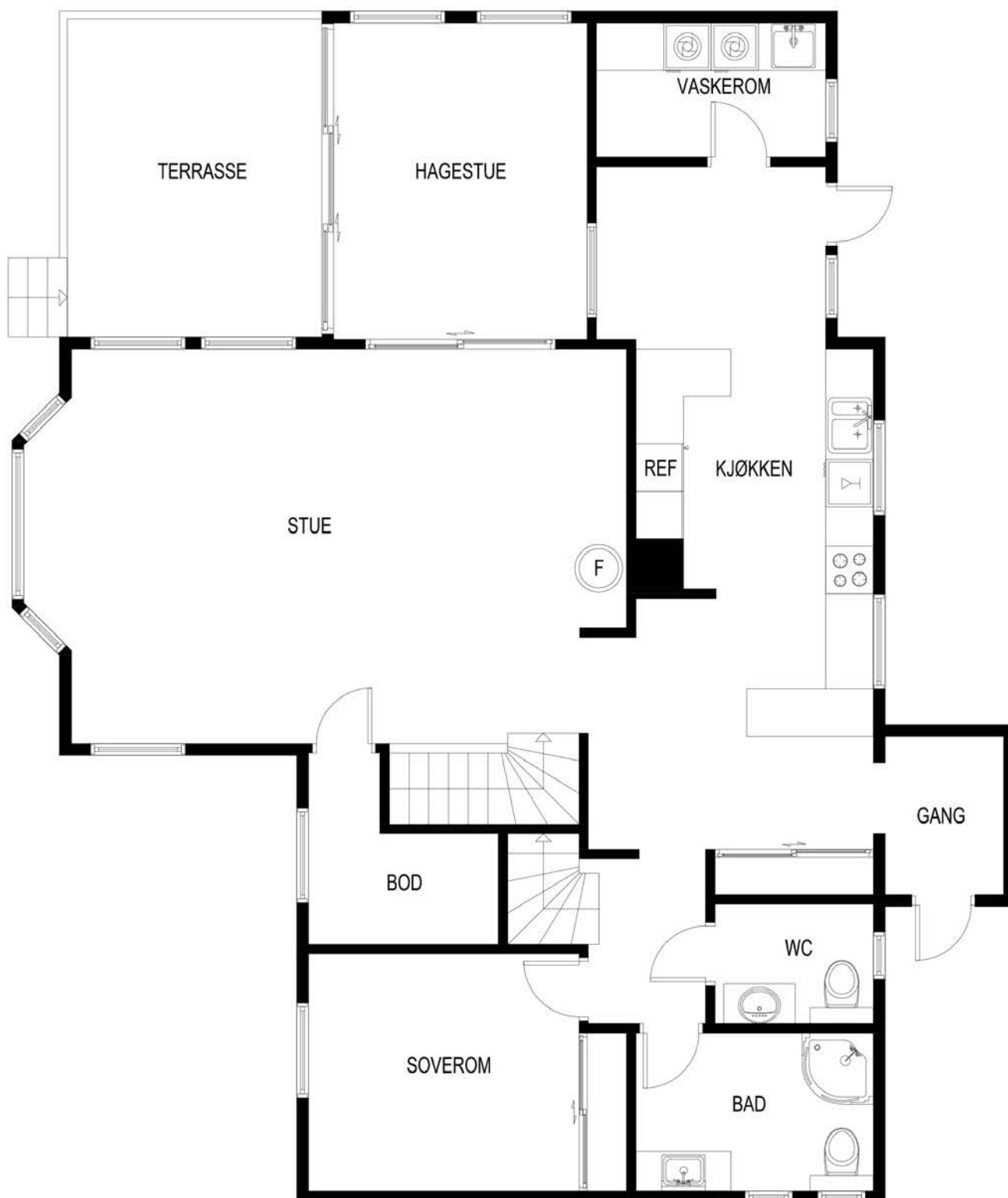


Soverom i underetasjen (ikke godkjent)

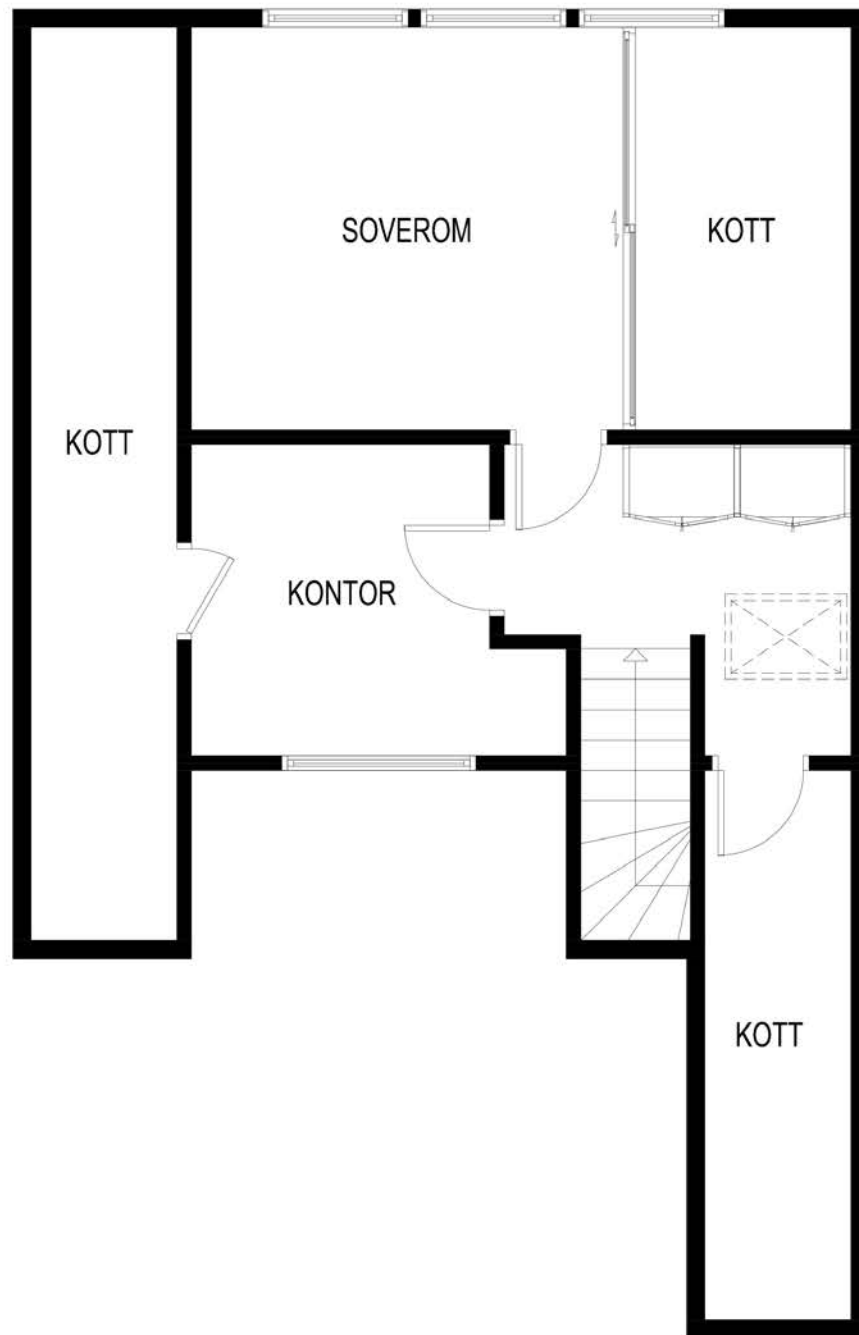


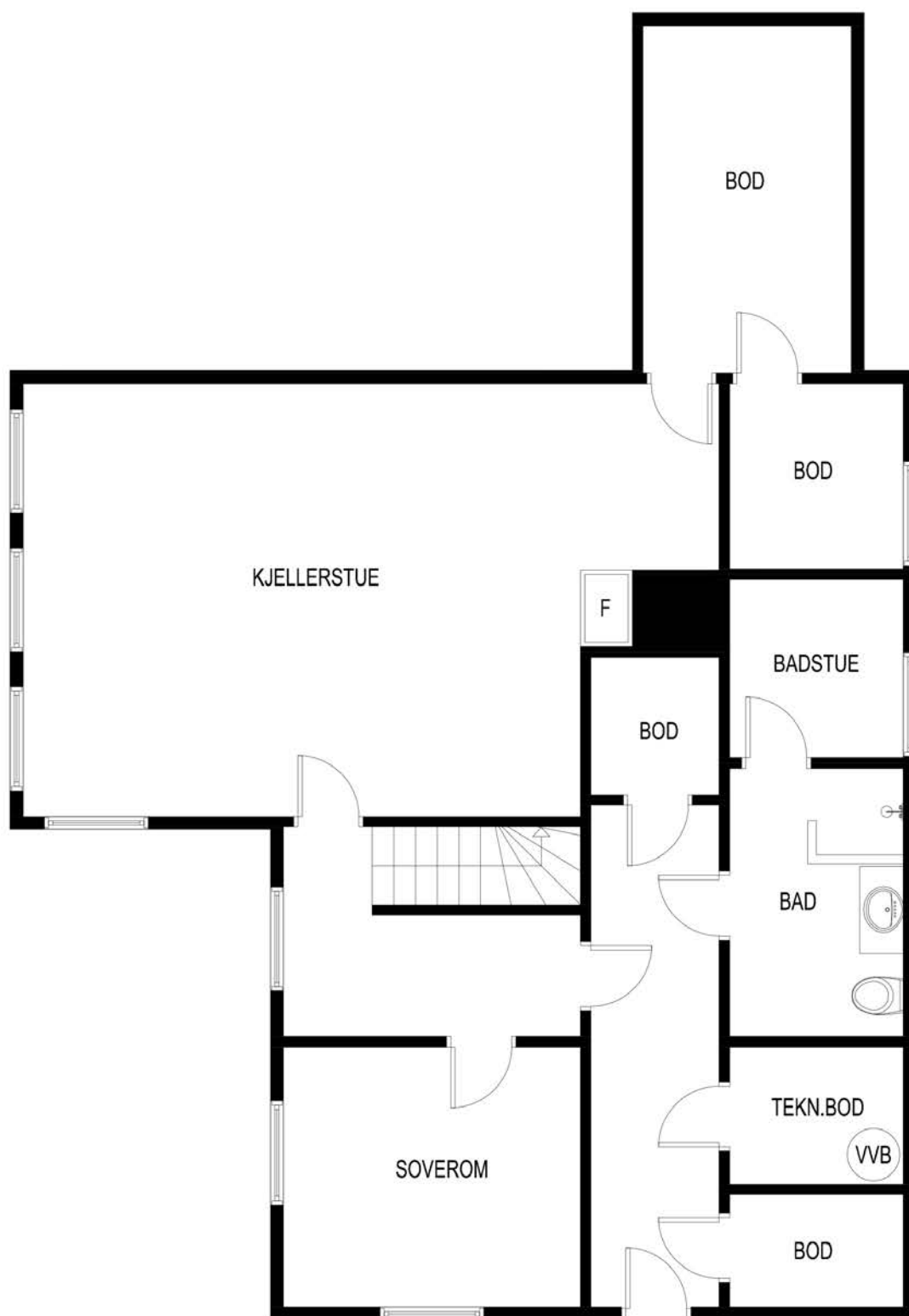


Fra badet er det direkte inngang til sauna































Grønnsaker som dyrkes er bl.a  
sjalottløk, rødløk, purre,  
gulrøtter, dill, salat, bønner og  
redikker.







Pent opparbeidet og velholdt eiendom



Fra hagen er det trapp opp til terrasse og vinterhage



























# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 47, bnr. 452

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 12162-1753

Referansenummer: YA4162

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 008914



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- tilleggsbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1962 fremstår som i god stand og godt vedlikeholdt.

Registrerte tilstandsmerknader har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 -lags glass.

Bygningen har malt ytterdør.

Terrasse ut fra 1. etasje

Entrétrapp i betong, terrassetrapp i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av hovedsakelig parkett. Veggene har tapet, malte plater og panel. Innvendige tak har malte plater og panel..

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv på grunn i kjeller

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. kontrollen er foretatt i stue mot grunnmur. Fuktukvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15, Boligen har malt tretrapp.

Innendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Gulvet er etablert uten fall til sluk, 0-1 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og suk. Belegg er vasluttet uten oppbrett ved dørterskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilerings via veggventil

Vanninstallasjonene er plassert på yttervegg og det ansees som unaturlig å borre i vegg mot kjøkkenet.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser og våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av

sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot bad.

### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater og fliser i dusjhjørnet. Taket har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm målt fra dør til sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombi/microbølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Toalettrom med wc og håndvask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Det er montert solcelleanlegg på den ene takflaten, dette anlegget er ikke kontrollert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1962.

Bygningen har betonggrunnmur. pusset utvendig

Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger fra ca 2002.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er mindre avvik ift dagens bruk og fremlagte tegninger.

### Garasje

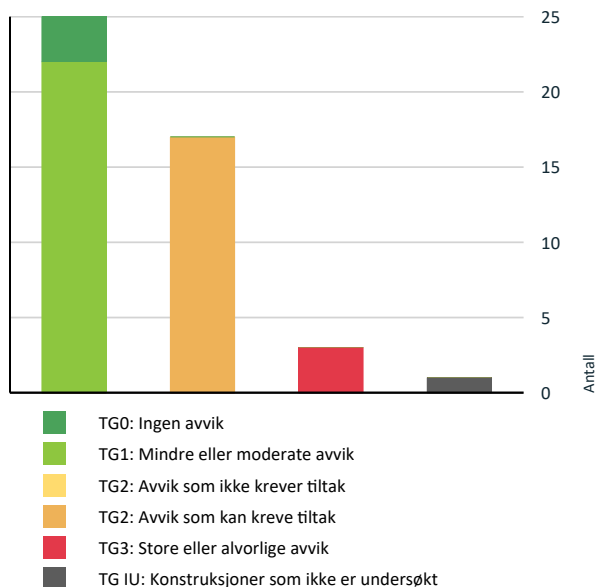
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier har tegninger av garasjen.

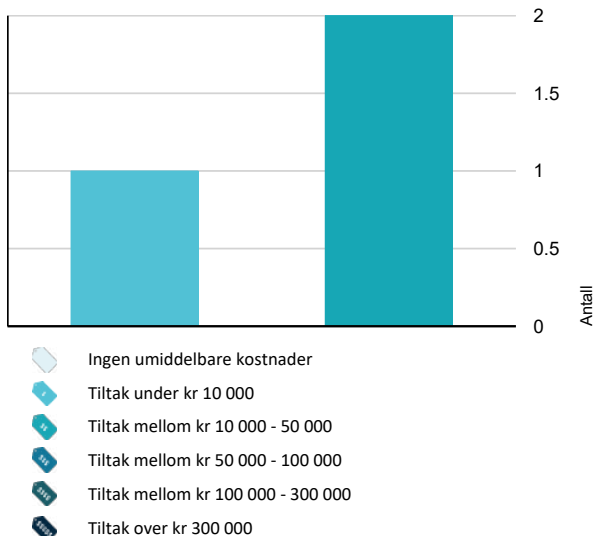


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

**Etasjeskille:**  
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning             | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG

### Byggeår

1962

### Kommentar

EDR

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1986 | Tilbygg       | Påbygget 2. etasje og nytt tak.                                                                                                                                                                                                                      |
| 2010 | Modernisering | Inkluderte i hovedsak;nytt elektrisk anlegg, nye innvendige vann- og avløpsrør, ny isolering med nye innvendige vegger, nye innvendige dører og ytterdører samt skiftet 8 vinduer (2-lags). Totalrenovert 2 bad, gjestetoalett, vaskerom og kjøkken. |
| 2019 | Tilbygg       | Vinterhage                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2019 | Modernisering | Skiftet gamle vinduer, dører og etterisolert vegger samt ny kledning og nye takrenner.                                                                                                                                                               |
| 2023 | Tilbygg       | Montert solcelleanlegg.                                                                                                                                                                                                                              |
| 2024 | Tilbygg       | Etablert drivhus (18,8 kvm) på ringmur i betong.                                                                                                                                                                                                     |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstill: 1986

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose og slitasje bør fjernes, og det bør vurderes lokale utbedringer eller utskifting av takteking og undertak etter behov.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangarealer for å redusere risikoen for personskafer eller materielle skader som følge av snøras fra taket.



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører.

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

Terrasse ut fra 1. etasje

## ! TG 3 Utvendige trapper

Entrètrapp i betong, terrassetrapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

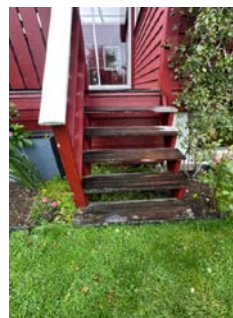
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjøkkeninngang



Mangler rekkverk på vange til kjellertrapp

## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av hovedsakelig parkett. Veggene har tapet, malte plater og panel. Innvendige tak har malte plater og panel..



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv på grunn i kjeller

### 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.

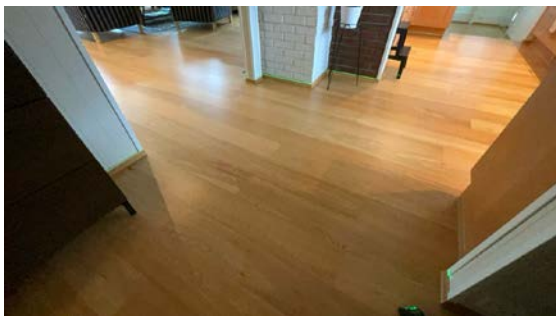
Det er målt høydeforskjell i stue på 16 mm fra kjøkken mot midten i stuen.

### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.

Avviket er noe større enn normale toleranser, men har små praktiske konsekvenser. Gulvet fungerer med dagens tilstand, men dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## 1 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Brennbart materiale foran sotluke/feieluke må fjernes for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag.

Pipevanger bør gjøres synlig, eller det må dokumenteres at gjeldende krav til avstand til brennbart materiale er ivarettatt, for å unngå økt brannfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe over tak



Vedovn i stue 1. etasje



Feieluke i kjeller

# Tilstandsrapport



Peisovn i kjellerstue fra 2024

## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har plater. Veggene har plater. Fuktkontroll er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. kontrollen er foretatt i Stue mot grunnmur. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,

### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Spor etter fuktvandring i boder viser at der er betydelig fukt i synlige del av grunnmuren.
- Utforet vegg er bygget opp med plastfolie på innsiden av isolasjonen, dette øker faren for kondensering inne i vegg

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere luftfuktigheten og utbedre fuktskader i kjelleren, samt vurdere ombygging av utforede vegger for å hindre kondensproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt forverring av innneklimaet.



## TO 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på toppen av loftstrappen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på toppen av loftstrappen for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dette gjelder en lofstdør og to kjellerdører. Det bør utføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør og karm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell



# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura.

Årstell: 2010 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm målt fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

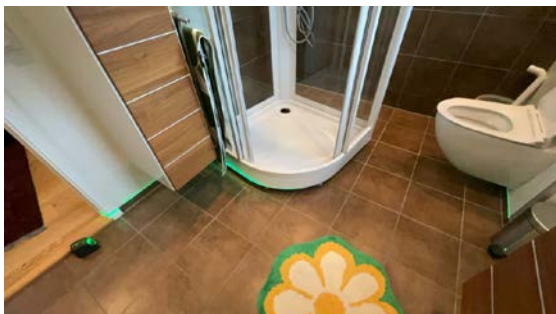
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, for å unngå risiko for at fliser kan sprekke eller løsne over tid. Hulrom under fliser kan føre til redusert stabilitet og økt fare for skade på gulvet.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge for utskifting av membranløsningen på sikt, da risikoen for lekkasje og fuktskader øker etter hvert som levetiden på membranen nærmer seg slutten.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke.

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot bad.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2010      Kilde: Eier



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er etablert uten fall til sluk, 0-1 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk. Belegg er vasluttet uten oppbrett ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

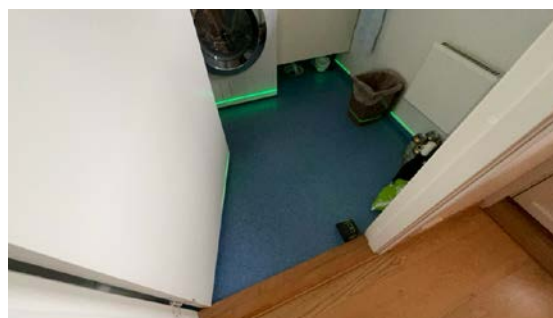
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall øker risikoen for vannansamling, fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Belegget bør også avsluttes med oppbrett ved dørterskel for å redusere risikoen for vanninntrengning.





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil

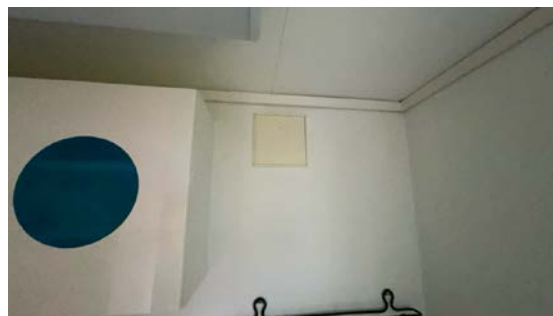
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjonene er plassert på yttervegg og det ansees som unaturlig å bore i vegg mot kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

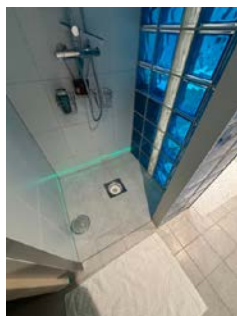
Veggene har baderomsplater og fliser i dusjhjørnet. Taket har malte plater.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm målt fra dør til sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, (faktura).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.



## KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombi/microbølgeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJELLER > BADSTUE

**TG 1** Overflater og konstruksjon

Badstue

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

**TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### ! TG 1 Ventilasjon

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

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav til fast tilkobling uten stikkontakt på beredere i dag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



### ! TG 1 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.*

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Det er montert solcelleanlegg på den ene takflaten, dette anlegget er ikke kontrollert.

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.  
**2010**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert



# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eier opplyser at i 2010 ble el anlegget og alt det elektriske skiftet av El Team. Samme firma har jevnlig vært her siden, bla i 2019 ifm utvendig oppussing, 2023 ifm montering av solcellepanel og i 2025 ifm utskifting av samtlige downlights og montering av elbil lader.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 09.12.2010 er fremvist og eier innehar dokumentasjon m.m. på alle utførte arbeider.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja

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?

Nei

## Generell kommentar

El-anlegget er renoveret i 2010 iflg eier.



## 1 TG 0 Branntekniske forhold

*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 bygningssakkyndig 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.*

Det er brannslukker og brannvarsler i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1962.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- 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.

Dreneringen bør vurderes for utskifting, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner. Dette kan føre til råteskader, soppdannelse og forringet innemiljø.

Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger som i følge eier og kommunale opplysninger er skiftet i 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

## ! TG 2

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. pusset utvendig

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker/riss i utvendige pussede murflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekkene/rissene i de utvendige pussede murflatene bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostskafer i konstruksjonen.



Riss i grunnmurspuss.



Sprekk etter setning i entrétrapp

## ! TG 1

### Utvendige vann- og avløpsledninger



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og carport

**Byggeår**

1962

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje med carport er oppført i mur og trekonstruksjoner, mønet tak i tre som er tekket med profilerte stålplater.

Carport er åpent areal og arealet oppgis ikke i arealoppsettet.

Det er registrert setningsskader o bakre murvegg og det er sprekk i en takplate som gjør at noe regnvann trenger inn i garasjen.

Bygget er for øvrig i normalt god stand.

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

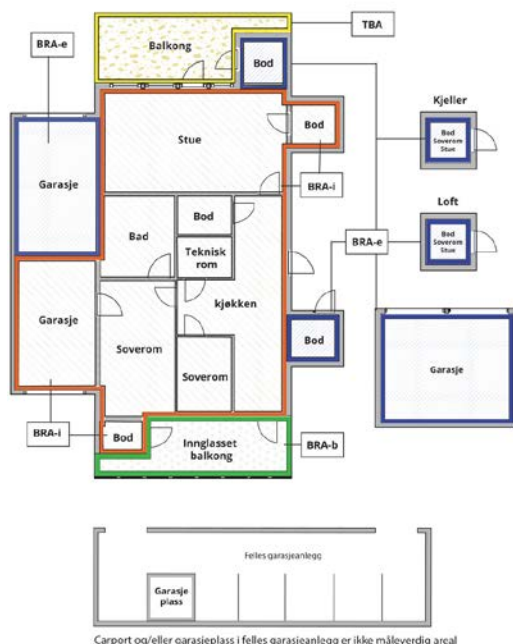
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 110                           |                             | 14                        | 124 | 15                              |
| 2. Etasje      | 20                            |                             |                           | 20  |                                 |
| Kjeller        | 89                            |                             |                           | 89  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>219</b>                    |                             | <b>14</b>                 |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>233</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b)     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. Etasje | Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom, bod |                             | Innlasset terrasse/vinterhage |
| 2. Etasje | Gang, loftsstue, loftsrom                                          |                             |                               |
| Kjeller   | Gang, boder, badstue, bad, kjellerstue, gjesterom                  |                             |                               |

### Kommentar

Gjesterom i kjeller er registrert som hobbyrom på godkjente tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mindre avvik ift dagens bruk og fremlagte tegninger.

### 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:* Takhøyde i kjeller er ca 2 meter.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 18                          |                           | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, carport            |                           |

### Kommentar

Åpent areal, carport på ca 19 kvm, oppgis ikke i arealoppsettet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eier har tegninger av garasjen.

### 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 | 203        | 16         |
| Garasje  | 0          | 18         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 06.10.2025 | Asbjørn Frafjord | Takstingeniør |
|            | Audun Kjelkenes  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1108 SANDNES | 47   | 452  |      | 0    | 1000.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Reinsdyrveien 18

### Hjemmelshaver

Kjelkenes Audun, Keskitalo Mervi Helena

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ganddal, i Sandnes kommune, i et etablert boligområde



## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

1

**År**

1999

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                  | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 07.10.2025 |                                                            | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |            |                                                            | Fremvist         |       | Nei     |
| Tegninger        |            |                                                            | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest     |            | Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                     |
|---------|------------|-------------------------------|
| 1       | 09.10.2025 |                               |
| 2       | 09.10.2025 |                               |
| 3       | 10.10.2025 | Rom andre etasje              |
| 4       | 10.10.2025 | Bod er gjort om til gjesterom |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA4162>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                        |
| Aktiv EM Sandnes                                                    |                        |
| Oppdragsnr.                                                         |                        |
| 1412250102                                                          |                        |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn          |
| Audun Kjelkenes                                                     | Mervi Helena Keskitalo |
| Gateadresse                                                         |                        |
| Reinsdyrveien 18                                                    |                        |
| Poststed                                                            | Postnr                 |
| SANDNES                                                             | 4323                   |
| Er det dødsbo?                                                      |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Avdødes navn                                                        |                        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                        |
| År                                                                  | 1999                   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                        |
| Antall år                                                           | 26                     |
| Antall måneder                                                      | 2                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                        |
| Forsikringsselskap                                                  | if                     |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1892516                |

Document reference: 1412250102

## 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, kun av faglært                                                                 |
| Beskrivelse      | Totalrenovering av 2 bad, gjestetoalett og vaskerom samt bygging av sauna          |
| Arbeid utført av | Gann Tre, Rørleggerfirma Gunnar Larsen, murerfirma Gjesdal & Rødberg og El Team AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse | Totalrenovering som nevnt i forrige punkt |
|-------------|-------------------------------------------|

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             | Ja, kun av faglært            |
| Beskrivelse      | Ifm totalrenovering i 2009/10 |
| Arbeid utført av | Rørlegger Gunnar Larsen       |

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Minimale fuktmerker på murvegg i kjeller (3 stk bodar) |
|-------------|--------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | noen småsprekker i to takplater i garasjen (som følge av store hagl/haglbyger) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|

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

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | noen småsprekker på utvendig mur ved trappeoppgang - og nedgang . |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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      | Ifm - totalrenovering av bolig innvendig i 2009/2010 og utvendig renovering i 2019. - montering av solcellepanel i 2023 - utskifting av spot'er og montering av el-bil lader i 2025. |
| Arbeid utført av | El Team AS                                                                                                                                                                           |

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 | Ja, ifm førnevnte arbeider |
|-------------|----------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En EL-lader montert i carport (2025)

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, tømrerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gann Tre ifm fasade og terrasse. Huseier ifm utskifting av lekter på garasje/carport tak , og oppsett av vegg i carport.

Arbeid utført av

Gann Tre og huseier (kun carport/garasje).

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

Beskrivelse

Store deler av kjeller er totalrenovert i 2009/2010 - inkludert oppsett av sauna. Ikke bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke bruksendring - så derved ikke nødvendig med godkjenning.

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

Beskrivelse

Berører ikke selve Reinsdyrveien 18, men det bygges i nærområdet, herunder fortetting på enkelte eiendommer i boligfeltet.

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

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: 1412250102



## Tilleggs kommentar

- Drivhus på 18,8 m2 er oppført i 2024. 1/3 av drivhuset har terrassegulv. - Solcellepanel er montert i april 2023. Produserer ca 6 600 kWh i året (overskuddsstrøm - spesielt på sommeren - selges automatisk). - Energimerking: Etter utvendig renovering i 2019 er det fra Gann Tre oppgitt energimerke A. Dokumenter på dette ble sendt Enova i 2020. Etter 2020 har vi i tillegg fått solcellepanel og ny, rentbrennende vedovn/peis i kjelleren. Vi konkluderer derfor med at energimerking må være den samme i dag.

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.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Audun Kjelkenes | e0a306e6563dc9855a34<br>c6155288010d32071a87 | 07.10.2025<br>12:25:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mervi Keskitalo | 0d799393eed848de00b3<br>3016cc7fd23e62ea6e0b | 07.10.2025<br>12:49:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1412250102

- 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>





# SIMIEN

## Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 13:46 16/3-2020

Programversjon: 6.012

Simuleringsansvarlig: Marius Hegelstad

Firma: Gann Tre

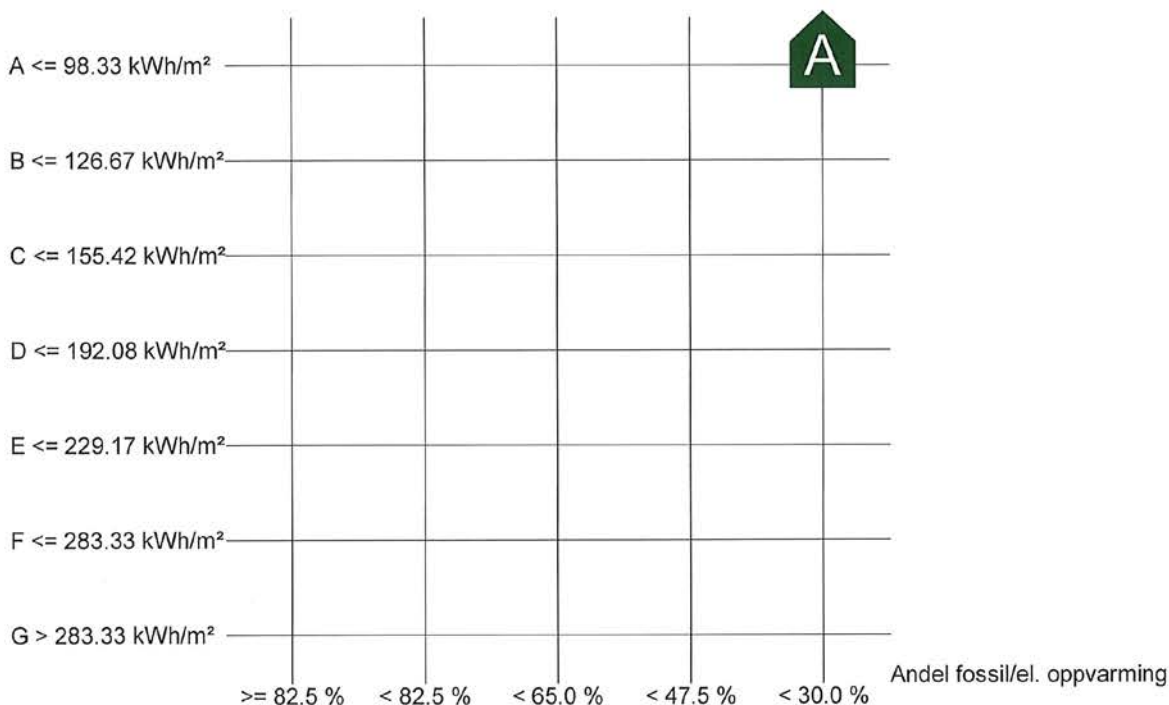
Inndatafil: C:\Users\Marius.hegelstad\Dropbox\Reinsdyrveien\Etter oppgradering.smi

Prosjekt: Enebolig Ganddal

Sone: Bolig;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: -21474836.00 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: -214748368.0 %

| Beregnet levert energi       |                  |
|------------------------------|------------------|
| Beskrivelse                  | Verdi            |
| Energibruk normalisert klima | -21474836 kWh/m² |
| Energibruk lokalt klima      | -1 kWh/m²        |



Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 13:46 16/3-2020

Programversjon: 6.012

Simuleringsansvarlig: Marius Hegelstad

Firma: Gann Tre

Inndatafil: C:\Users\Marius.hegelstad\Dropbox\Reinsdyrveien\Etter oppgradering.smi

Prosjekt: Enebolig Ganddal

Sone: Bolig;

| Forventet levert energi |        |
|-------------------------|--------|
| Beskrivelse             | Verdi  |
| Elektrisitet            | -1 kWh |
| Olje                    | 0 kWh  |
| Gass                    | 0 kWh  |
| Fjernvarme              | 0 kWh  |
| Biobrensel              | 0 kWh  |
| Annen energivare        | 0 kWh  |
| Total energibruk        | -1 kWh |

| Dokumentasjon av sentrale inndata (1)              |       |               |
|----------------------------------------------------|-------|---------------|
| Beskrivelse                                        | Verdi | Dokumentasjon |
| Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:               | 183   |               |
| Areal tak [m <sup>2</sup> ]:                       | 144   |               |
| Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:                      | 98    |               |
| Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:     | 38    |               |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:      | 240   |               |
| Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:             | 596   |               |
| U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]           | 0,19  |               |
| U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]                   | 0,21  |               |
| U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]                  | 0,17  |               |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K] | 1,03  |               |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]      | 15,7  |               |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:    | 0,05  |               |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]   | 27    |               |
| Lekkasjetall (n50) [1/h]:                          | 1,80  |               |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:        | 70    |               |





Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 13:46 16/3-2020

Programversjon: 6.012

Simuleringsansvarlig: Marius Hegelstad

Firma: Gann Tre

Inndatafil: C:\Users\Marius.hegelstad\Dropbox\Reinsdyrveien\Etter oppgradering.smi

Prosjekt: Enebolig Ganddal

Sone: Bolig;

| Dokumentasjon av sentrale inndata (2)                           |       |               |
|-----------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| Beskrivelse                                                     | Verdi | Dokumentasjon |
| Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]: | 70,0  |               |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:                          | 2,50  |               |
| Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]                               | 1,20  |               |
| Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]                         | 0,00  |               |
| Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:                          | -1,#J |               |
| Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:                | 80    |               |
| Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]                      | 20,3  |               |
| Systemeffektfaktor kjøling:                                     | 2,50  |               |
| Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]                         | 22,0  |               |
| Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:              | 0     |               |
| Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:                 | 0,00  |               |
| Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:                    | 0,00  |               |
| Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:                  | 0,50  |               |
| Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:                  | 0,00  |               |
| Driftstid oppvarming (timer)                                    | 16,0  |               |

| Dokumentasjon av sentrale inndata (3)            |                     |               |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Beskrivelse                                      | Verdi               | Dokumentasjon |
| Driftstid kjøling (timer)                        | 24,0                |               |
| Driftstid ventilasjon (timer)                    | 24,0                |               |
| Driftstid belysning (timer)                      | 16,0                |               |
| Driftstid utstyr (timer)                         | 16,0                |               |
| Oppholdstid personer (timer)                     | 24,0                |               |
| Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]       | 1,95                |               |
| Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]     | 1,95                |               |
| Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]          | 3,00                |               |
| Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]        | 1,80                |               |
| Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]      | 3,40                |               |
| Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]     | 0,00                |               |
| Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]    | 1,50                |               |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming:       | 0,50                |               |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:              | 0,20                |               |
| Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V): | 0,80/0,88/0,92/0,87 |               |



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 13:46 16/3-2020

Programversjon: 6.012

Simuleringsansvarlig: Marius Hegelstad

Firma: Gann Tre

Inndatafil: C:\Users\Marius.hegelstad\Dropbox\Reinsdyrveien\Etter oppgradering.smi

Prosjekt: Enebolig Ganddal

Sone: Bolig;

| Inndata bygning      |                  |
|----------------------|------------------|
| Beskrivelse          | Verdi            |
| Bygningskategori     | Småhus           |
| Simuleringsansvarlig | Marius Hegelstad |
| Kommentar            |                  |



TJ/BH.  
A-2650.

Herr Bjarne Lid,  
Ganddal.

Ferdigattest.

I henhold til kontroll den 27/8-64 meddeles ferdigattest for det anmeldte boligbygg på gnr.47, bnr.452. Lunde.

Ved hovedinngangen er tilbygget et vindfang på 2,00 m x 1.50 m som ikke er anmeldt til bygningsrådet, forøvrig er arbeidet utført overensstemmende med de innsendte planer, godkjent av bygningsrådet under sak 109/64.

Skeiene, pr. Sandnes, 29. august 1964.

Magnus Røed  
bygningssjef

---

Torleif Jakobsen  
bygningsspektør.

Gjenpart for:  
Firma Brødrene Fjogstad A/S, Sandnes.



SANDNES  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 47/452/0/0

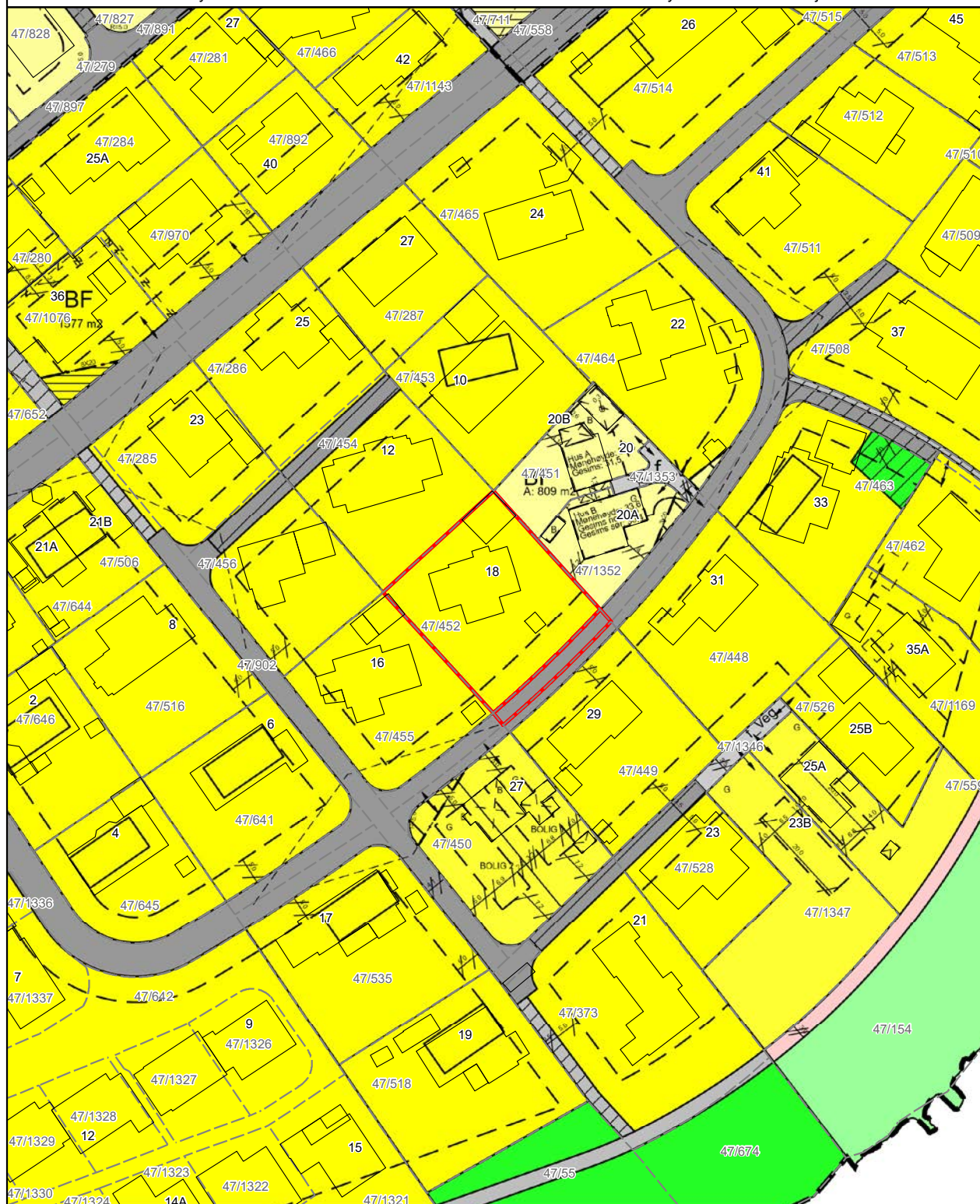
Dato: 2025-10-06

Planident: 7105

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 12.2.1973

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 Lundehaugen II

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 7105

Saksnummer

---

##### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen plasseres i forhold til gater og byggegrenser som vist på planen.

##### § 2

Bygningsrådet kan innen bygningslovens ramme godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn vist på planen, når det etter rådets skjønn lar seg innpasse harmonisk med den øvrige bebyggelse.

##### § 3

#### Frittliggende boligbebyggelse

Bebyggelsen skal være bolighus i 1 etasje når ikke annet er angitt på planen. Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje. Bolighusenes grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Hertil kommer garasje eller uthus som kan ha grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>.

##### § 4

#### Kjede- og rekkehusbebyggelse

Før utbygging kan skje i kvartaler for kjede- og rekkehus, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Kjede- og rekkehusbebyggelsen skal være i 1 etasje, evt. 1 + underetasje der terrenget tillater det. Rekkehusbebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer. Vinduer i vegger mot nabo tillates ikke når veggen kommer nærmere grensen enn 4 m.

##### § 5

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset. I tillegg til garasje skal det vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn eller fellesareal. Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien kan bygningsrådet tillate at avstanden fra boliggate innskrenkes til 2,0 m.

##### § 6

Bygningenes møneretning, hvor denne ikke er angitt på planen, og takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Vanligvis skal det være ens for samme husrekke eller -gruppe.

##### § 7

Hvor det er konsentrert bebyggelse, skal de enkelte tomter fortrinnsvis ikke gjerdes inne med vanlig gjerde. I stedet kan benyttes kantstein, lave busker, hekk o.l. Bygningsrådet kan dog tillate enhetlig

gjerde satt opp mot fellesareal ved gruppebebyggelse. Eventuelle gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Ved veikryss og avkjørsler tillates ikke innhegning i høyde over 0,5 m. Mot avkjørselsfri vei kan bygningsrådet kreve gjerde satt opp.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan sjenere naboer eller offentlig ferdsel.

### § 8

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

### § 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

### Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.11.2006  | 200603782         | Tomten som fradeles gnr. 47, bnr. 466 kan bebygges med en boenhet og garasjetaket skal være en del av uteoppholdsarealet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14.02.2014  | 13/10247          | Tomten som fradeles, gnr. 47, bnr. 212, kan bebygges med en enebolig over 2 etasjer med flatt tak + kjeller inntil 25 % BYA. I tillegg kommer garasje/bod med inntil 40 m <sup>2</sup> BYA + parkeringsplass.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 09.06.2016  | 16/04764          | Boligene på gnr. 47, bnr. 280, 970 og 1076 tillates bygd med saltak, pulttak eller flatt tak med største byggehøyde 8,0 meter over ferdig terreng. Det tillates takterrasse på gnr.47 bnr. 1076. BYA økes til 30 %                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 18.04.2017  | 16/12913          | Tomtedeling på gnr 47, bnr 489:<br>Tomtene kan bebygges med BYA = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak, to etasjer over grunnmur med gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m målt fra topp grunnmur. Med bakgrunn i høyde på avløpet skal topp grunnmur ligge 0,8 m over terreng.<br>Tomt lengst mot sørvest kan bebygges med kun en boenhet.<br>Det kan tillates takterrasse på garasje, men ikke nærmere nabogrense enn 4 m. |
| 16.11.2020  | 19/14575          | For gnr. 47 bnr. 154 gjelder følgende tillegg:<br>Den nye tomten kan bebygges med en bolig.<br>BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og parkeringsplass).<br>Boligen kan bygges med saltak eller pulttak, to etasjer inkludert underetasje.<br>Maks gesimshøyde = 7,0 m og maks mønehøyde = 9,0 m målt fra topp gulv underetasje.<br>Høyden på underetasje skal være den samme som eksisterende bolig.<br>Garasje skal plasseres i nordvest mot felles vei og tillates bygd utenfor regulert byggesone.           |
| 10.03.2022  | 19/14575          | Gjelder for gnr 47 bnr 154 med følgende revidering:<br>Boligen kan bygges med saltak eller pulttak, to etasjer inkludert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|            |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |          | <p>underetasje.</p> <p>Gulvhøyden på underetasjen skal være den samme som eksisterende bolig (tomannsbolig i Reinsdyrveien 25 A og B) = kote 21,0.</p> <p>Maks mønehøyde = 8,0 m = kote 29,0</p> <p>og maks gesimshøyde = 6,0m = kote 27,0</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 24.03.2021 | 19/14575 | <p>Eiendommen gnr.47 bnr.154 og ny tomt med følgende tillegg:</p> <p>Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse som avklarer stabilitet i byggegrunnen. Tekniske planer skal avklare eventuelle sikringstiltak for stabilisering av byggegrunnen. Det skal ved byggesøknad dokumenteres hvilke tiltak som vil bli gjort for å hindre eventuelle masseutglidninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 30.11.2023 | 22/00835 | <p>Gjelder eiendommen gnr 47 bnr 451:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felles vei f_V er felles vei for tomt A og tomt B.</li> <li>• Boligene skal oppføres med saltak.</li> <li>• Maksimal kotehøyde for hus A er mønehøyde 33,5, gesimshøyde 31,5 og topp gulv etasje 26,7.</li> <li>• Maksimal kotehøyde for hus B er mønehøyde 33,6, gesimshøyde nord 32,1, gesims sør 30,4 og topp gulv 1. etasje 24,8.</li> <li>• Maks. gesims- og mønehøyde er 3,0 m for mindre tiltak som utvendig bod og hagestue, målt fra disse tiltakenes gjennomsnittlige terrenghøyde. Disse kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser, angitt på plankart.</li> <li>• Maks. grad av utnytting for tomt A er BYA = 32,0 % og for tomt B BYA = 35,0 %.</li> <li>• Det skal etableres 1,0 parkeringsplass per tomt på terreng eller i garasje som medtas i BYA.</li> <li>• Tomtegrense som er vist i plankart er juridisk bindende.</li> <li>• Det tillates kun én boenhet per eiendom.</li> </ul>                                                                                                                            |
| 02.12.2024 | 24/01570 | <p>Gjelder eiendommen gnr 47 bnr 450:</p> <p>Reguleringsbestemmelsene til plan 7105 gjelder for begge tomtene med følgende tillegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BYA = maks 35 % (summen av bolig, garasje, bod og parkering).</li> <li>• Boligene skal oppføres med 2 etasjer.</li> <li>• Boligene skal bygges med saltak. Mønehøyde = maks 7,5 m og gesimshøyde = maks 5,9 m.</li> <li>• Tomt 1 – kotehøyde gulv 1.etasje = maks 26,2 og tomt 2 = maks 26,5.</li> <li>• Mønehøyde for tomt 1 = maks kote 33,70 og for tomt 2 = maks kote 34,00.</li> <li>• Garasje/bod kan oppføres nærmere nabogrense enn 4,0 m også når den er sammenbygget med bolig.</li> <li>• Evt. forstøtningsmurer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser med en høyde på inntil 1,0 m.</li> <li>• Evt. trapper/terrengtrapper kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4,0 m.</li> <li>• Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen og klimaendringer skal håndteres på tomtene.</li> <li>• Regulerte tomtegrenser i plankartet er bindende for opprettelse av eiendommer.</li> </ul> |

# Grunnkart

Adresse: Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/452/0/0

Dato: 2025-10-06

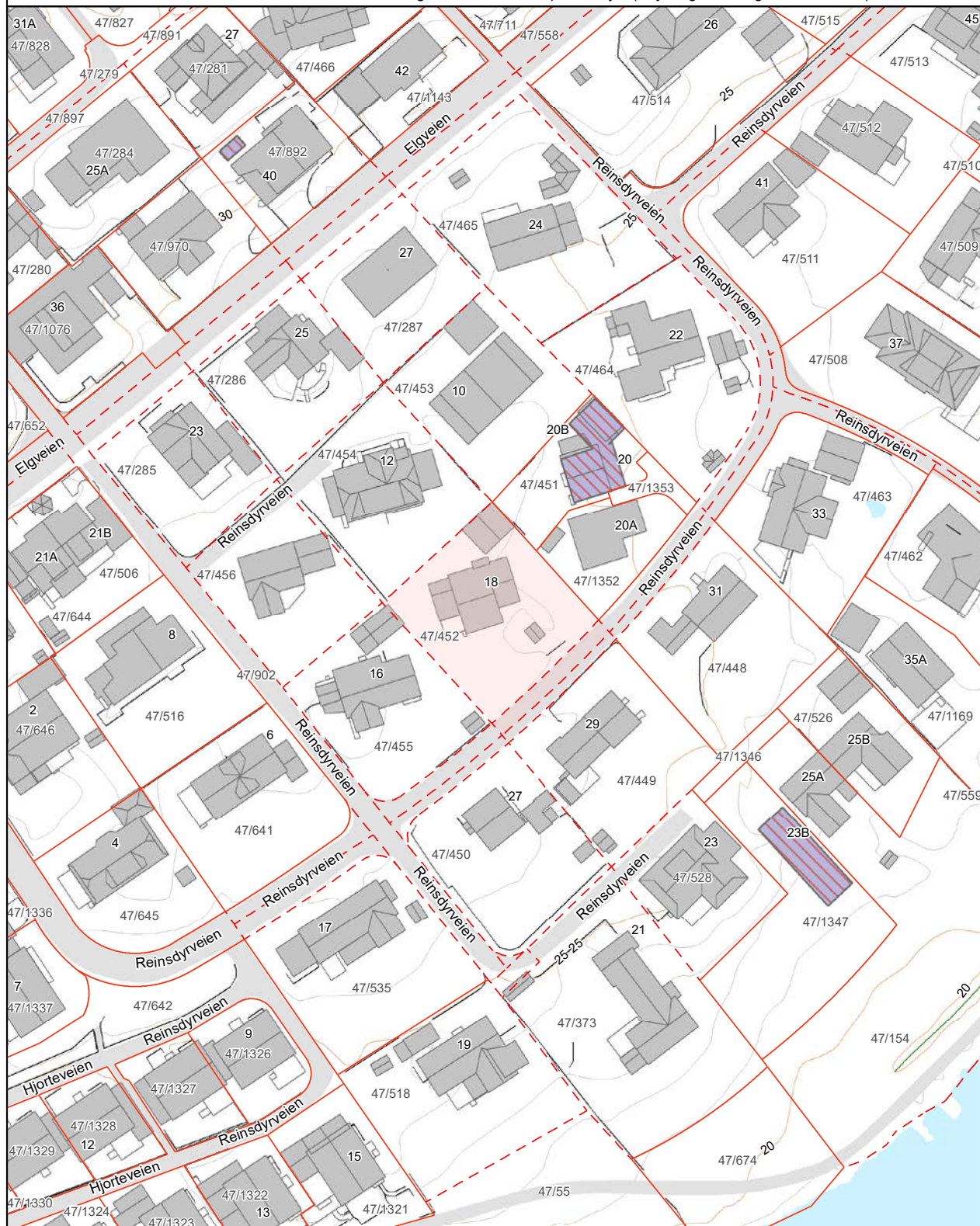
Målestokk: 1:1,000



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: Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/452/0/0

Dato: 2025-10-06

Målestokk: 1:1,000



SANDNES  
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



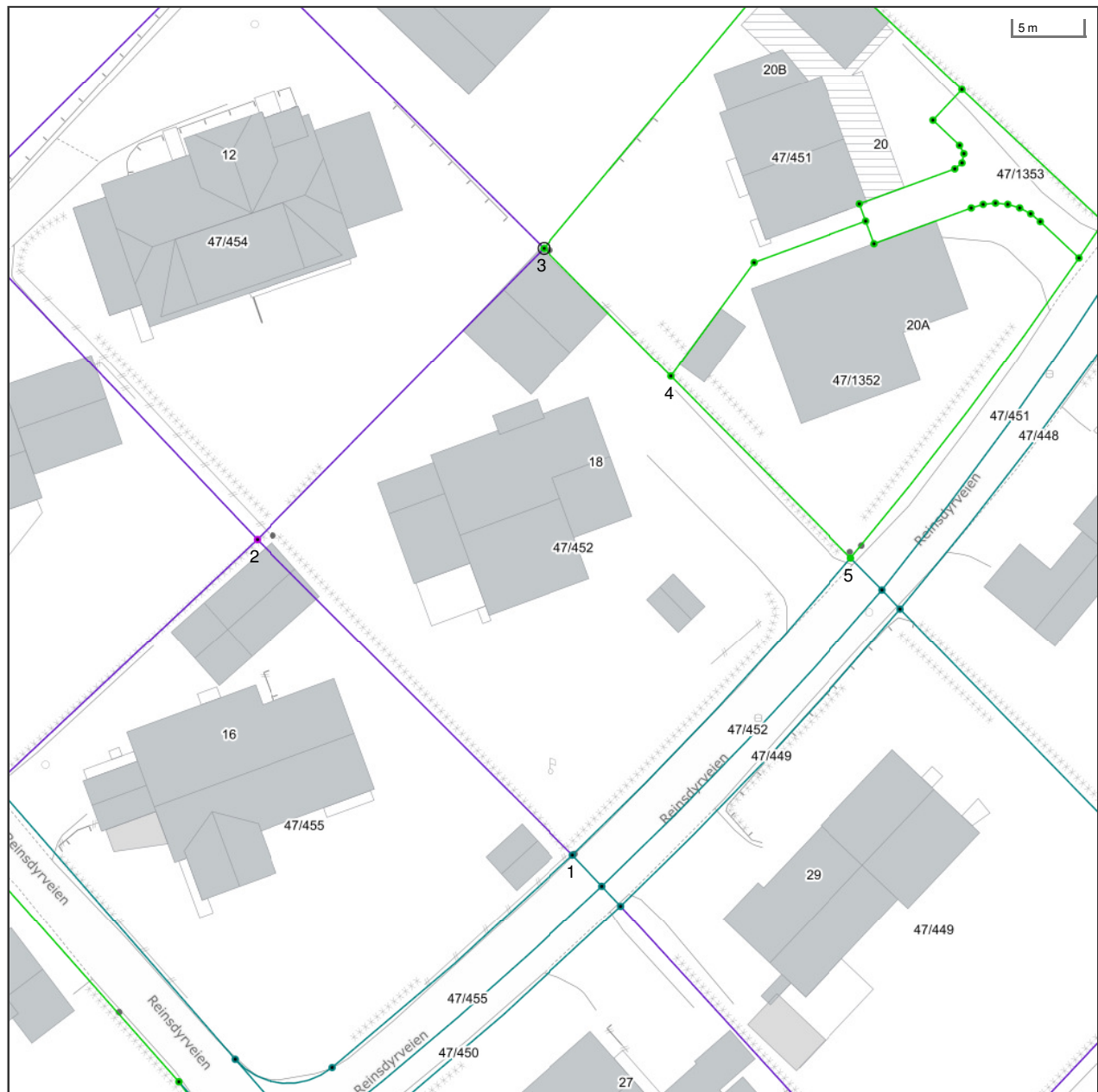
Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS





# Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/452//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

|                              |                                            |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



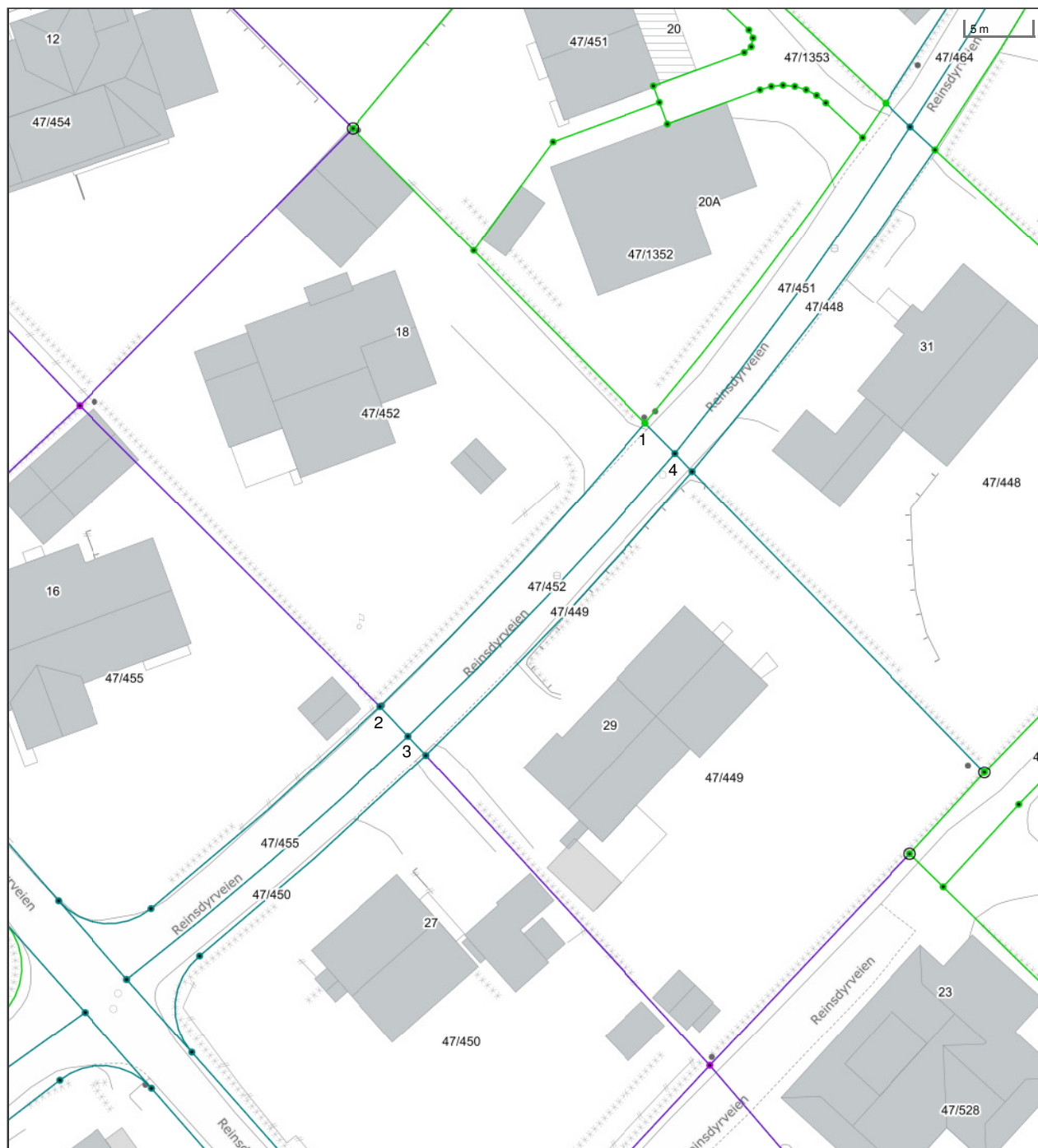
## Teig 1 av 2 (hovedteig)

| <b>Areal</b>                |                | 911,30 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |                          |                                |                         |           |
|-----------------------------|----------------|------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Representasjonspunkt</b> |                | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b>              | 6524959,95                     | <b>Øst</b>              | 311193,41 |
| <b>Grensepunkter</b>        |                |                        |                     |                          |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |           |
| #                           | Nord           | Øst                    | Nøyaktigh.          | Nedsatt i                | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius    |
| 1                           | 6524938,23     | 311199,5               | 13 cm               | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   | 28,86                   | 272,65    |
| 2                           | 6524961,66     | 311178,2               | 50 cm               | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   | 31,66                   |           |
| 3                           | 6524981,255508 | 311199,553013          | 10 cm               | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) | 28,98                   |           |
| 4                           | 6524971,75     | 311208,11              | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   | 12,79                   |           |
| 5                           | 6524958,3      | 311220,22              | 10 cm               | Annen terrengdetalj (AD) | Asfaltspiker (94)              | 18,10                   |           |





## Teig 2 av 2



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

|                              |                                            |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpeinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpeinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpeinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 2

|                      |            |                      |            |                          |                   |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------------|-------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 89,50 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad             |                   |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem      |            | EUREF89 UTM Sone 32      |                   | Nord   | 6524943,89 | Øst              | 311207,39 |
| Grensepunkter        |            |                      |            |                          |                   |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                  | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype   | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6524958,3  | 311220,22            | 10 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Asfaltspiker (94) | 3,17   |            |                  |           |
| 2                    | 6524938,23 | 311199,5             | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)      | 28,86  | 272,65     |                  |           |
| 3                    | 6524935,92 | 311201,47            | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)      | 3,04   |            |                  |           |
| 4                    | 6524955,94 | 311222,34            | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)      | 28,93  | 275,08     |                  |           |



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | MIDTBO     | Beregnet areal          | 1000.8           |
| Etablert dato  | 06.10.1960 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 99.01      | Antall teiger           | 2                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                                | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                             |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Annen forretningstype | 27.05.2024<br>28.05.2024 | 24/01050                    |                           | 47/451, 47/452, 47/453, 47/454, 47/464                            |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.                    | 27.05.2024<br>28.05.2024 | 24/01050                    | Tinglyst<br>04.06.2024    | 47/451 (-387,9), 47/1352 (387,9)<br>47/452, 47/464                |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr.       | 03.01.2023<br>06.02.2023 | 22/01219                    |                           | 47/286, 47/287, 47/451, 47/452, 47/453, 47/454, 47/464,<br>47/465 |
| Omnummerering<br>Omnummerering                                  | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 47/452                                                            |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                      | 06.10.1960               |                             |                           | 47/54, 47/452                                                     |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6524959.95 | 311193.41 |   | Ja     | 911.3      |              |
| Eiendomsteig | 6524943.89 | 311207.39 | 0 | Nei    | 89.5       |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                             | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                   | Status<br>Kategori |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| KJELKENES AUDUN<br>F100864*****        | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Reinsdyrveien 18<br>4323 4323 SANDNES | Bosatt (B)         |
| KESKITALO MERVI HELENA<br>F150561***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | REINSDYRVEIEN 18<br>4323 4323 SANDNES | Bosatt (B)         |

Adresse

Vegadresse: Reinsdyrveien 18

Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                        |
|------------|-----------------|-----------|------------------------|
| Poststed   | 4323 SANDNES    | Kirkesogn | 06080402 Ganddal       |
| Grunnkrets | 505 Lundehaugen | Tettsted  | 4522 Stavanger/Sandnes |
| Valgkrets  | 5 Ganddal       |           |                        |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 170075412  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 170075420  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |      |

### 1: Bygning 170075412: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 12.04.2001 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Reinsdyrveien 18 | H0101    | 47/452  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 170075420: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |    |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 12.04.2001 |



*Bruksenheter*

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 47/452  | -   | -   | -   | -  | -              |



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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

|          |                                   |      |     |      |  |      |  |
|----------|-----------------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 47                                | Bnr: | 452 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Reinsdyrveien 18, 4323<br>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 private vann og avløpsledninger 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



# Vann- og avløpskart



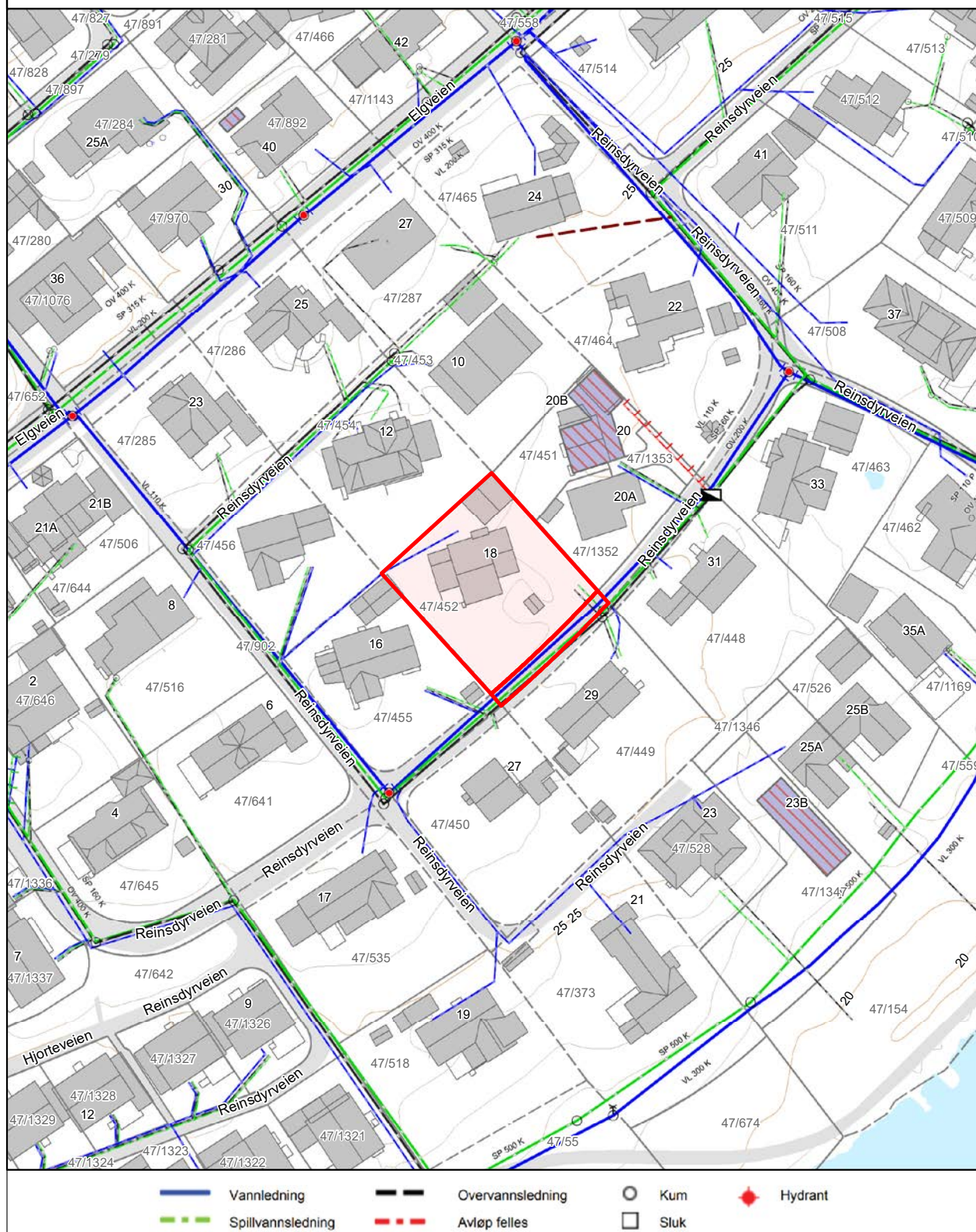
Adresse: Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/452/0/0

Dato: 2025-10-06

Målestokk: 1:1,000

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





**Skatteetaten**

Dato  
06.10.2025

**U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1**

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

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

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 1108 SANDNES**

Gnr 47              Bnr 452              Fnr 0              Snr 0

### **Eiendommens adresse:**

Reinsdyrveien 18, 4323 SANDNES

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:    kr 1 370 222    Som sekundærbolig:    kr 5 480 889  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 7.6.66.

Sak 306/66.

Bjarne Lød søker tillatelse til å føre opp garasje, grunnflate 15,- kvm, på gnr. 47, bnr. 452, Lunde.

Garasjen aktes plassert 1,- m fra nabogrense.

Byggemåte: Tre og aluminium.

Attest om nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på betingelse av at eventuelt innvendig treverk i garasjen forsynes med brannherdig kledning.

I medhold av midlertidig av 1.12. 1965 til byggeforskriftene tillates garasjen plassert 1,- m fra nabogrense.

---

Rett utskrift:

*E. J.*

---

Oversendes herr Bjarne Lød under henvisning til ovenstående utskrift.

Meddelelse må gis bygningssjefen, når arbeidet igangsettes.

Sandnes, den 8.6.66.

*ER*  
Egil Refsnes  
bygningssjef.

Bilag: 1 byggeanmeldelse m/ tegning og situasjonsplan.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

07.10.2025

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 47.452.0.0

Adresse: Reinsdyrveien 18

Eierkontakt: Kjelkenes Audun

Kommunale avgifter for år 2025: kr 22 877,75 \*

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 07.10.2025

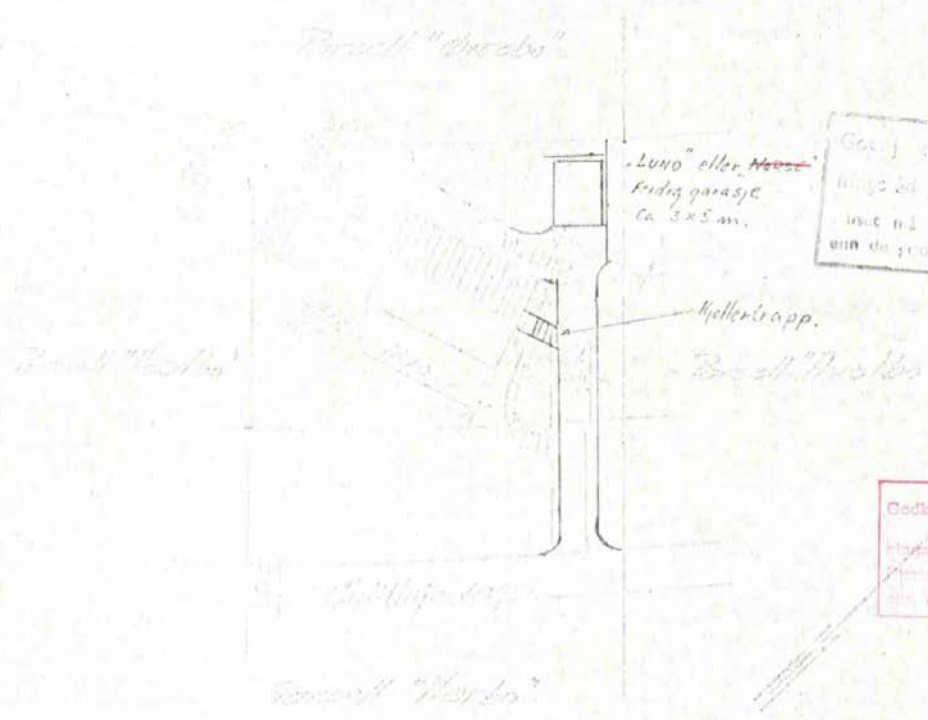
*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.  
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 07.10.2025



Byggeskjema Gnr 47 bnr 452, i Høyland  
 Bjørne Ld, ~~Stadleren, Sandnes~~  
 Boks 73, SANDNES



Gnr 47 bnr 452  
 10/3/61  
 Sandnes 10/3/61  
 Sandnes 10/3/61

Gedkjent med rettigheter av byg-  
 ningen 306/66  
 Sandnes 10/3/61  
 Sandnes 10/3/61

HØYLAND KOMMUNE  
 Bygningsrådet  
 J.nr. 306/61

Mål i meter  
 M = 1.500  
 Areal = 973.50m<sup>2</sup>

Sandnes 10/3-61  
 Sandnes 10/3-61

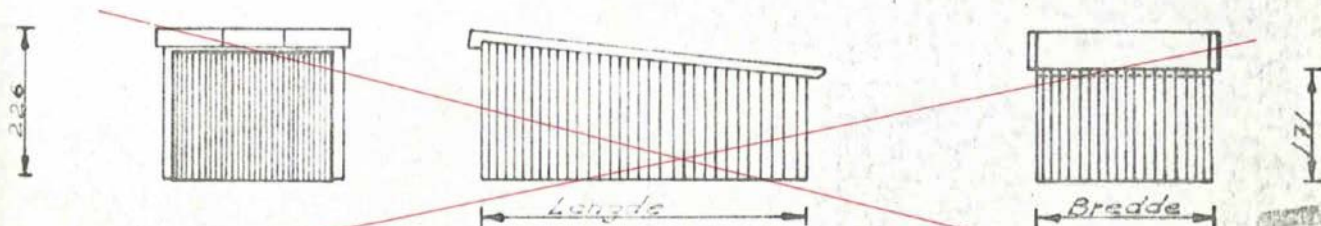
BYGNINGSSJEFEN  
 I SANDNES  
 Mottatt 16/5-66  
 Arkiv B-2650

# LUNO

## FABRIKFERMSTILLTE

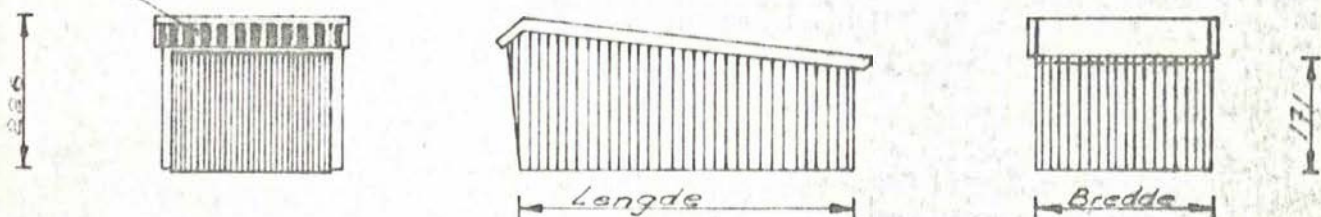
## GARASJER

Leverandør: LUNO-PRODUKTER  
Hillevågsveien nr 100  
Telefon 28799.



Glaserte panner.

1. FOLKE-GARASJEN.



2. FOLKE-SPECIAL.

BYGNINGSSJEFEN  
I SANDNES

Mottatt 14/5-66

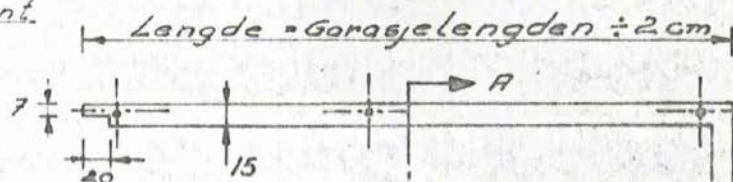
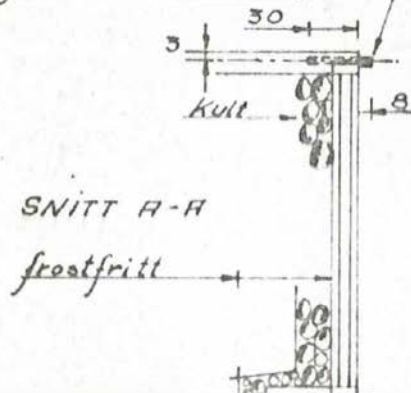
Arkiv B-2650

LUNO-GARASJENE LEVERES I EN REKKE STANDARD MODELLER, I ALLE STØRRELSER OG I FLERE FORSKJELLIGE KLEDNINGER AV ALUMINIUM OG TRE. PORTENS FRIE INNKJØRSELHØYDE BLIR 190 cm NÅR GRUNNMUREN ER 10 cm.

VED BESTILLING OPPGIS OM GARASJEN SKAL STÅ PÅ GRUNNMUR. I TILFELLE UTFØRES DENNE SOM NEDENSTÅENDE SKISSE VISER MED LENGDE OG BREDD 2 cm KORTERE ENN GARASJEMÅLET. SPESIALBOLTER SOM STØPES FAST I GRUNNMUREN GÅR INN I GARASJEPRISEN.

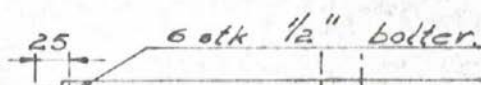
GRUNNMUR:

$\frac{1}{2}$ " bolt 3 cm fra murens ytterkant, og 8 cm over denne.

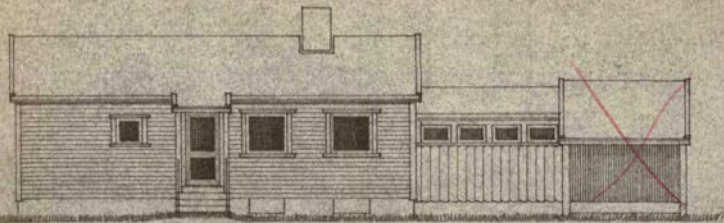


PLAN GRUNNMUR OG GOLV

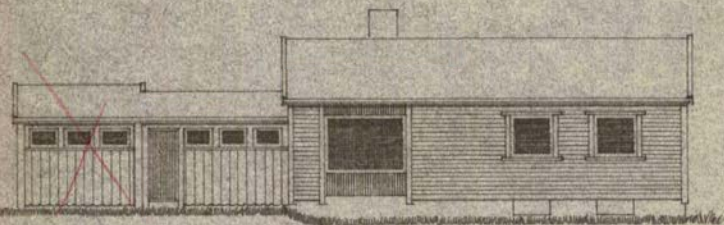
golvet skal ha 5 cm fall mot døråpningen



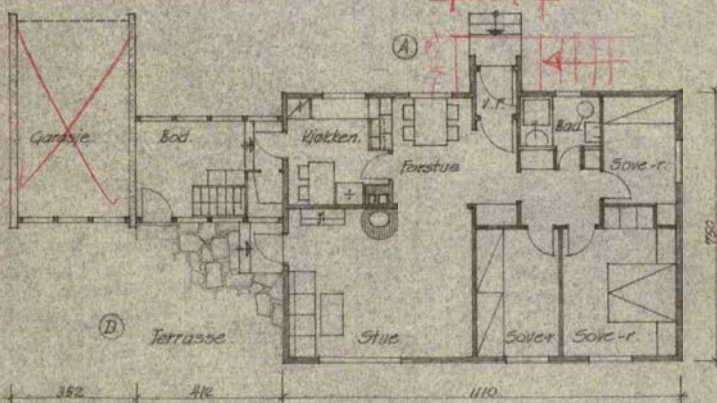




Facade "A"



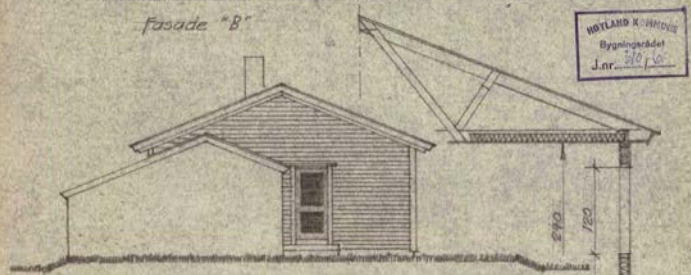
Facade "C"



Plan av 1. etasje

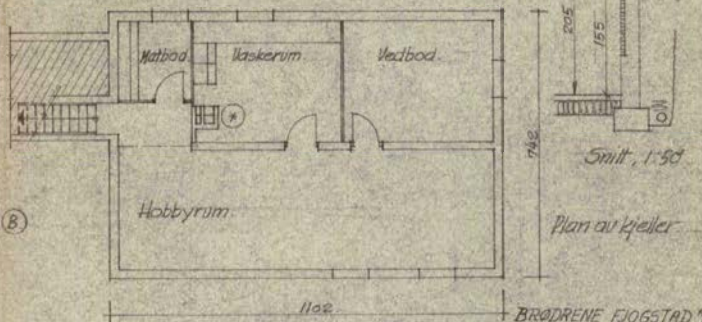


Facade "B"



Facade "D"

Tegningen er vår eiendom og må ikke benyttes uten vår tillatelse.



Plan av 2. etasje

VÅNINGSHUS I EN ETASJE for herr Bjarne Lid, Stadionveien, Sandnes. MÅL 1:100

BRØDRENE FJØGSTAD 1/4

TYPE NR. 10-0243+

Stavanger 3.4.50 Jørgen Jørgensen

Mål i meter.

$M = 1:500$

$$A_{red} = 973.50 \text{ m}^2$$

Sandwich 14/3-91  
Lansing Michigan



# Utskrift

bygningssråd

av møtebok for Sandnes 22. august 1978.

i møte den

Sak 958/78.

Bjarne Lid.

Søknad mottatt 8.8.78 om oppføring av garasje på gnr.47,  
bnr.452. Lunde.

Grunnflate: 40 m2.

Bygningen søkes oppført i tomtehjørne.

Vedkommende naboer har gitt skriftlig samtykke.

## Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Innvendig treverk kles med tennvernende kledning A.10.
2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på nabogrunn.
3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningssrådet når byggearbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
4. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Rett utskrift:

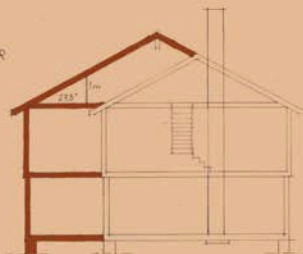
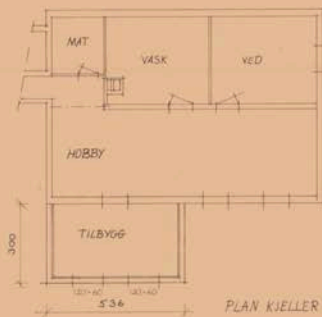
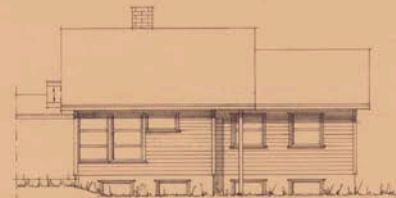
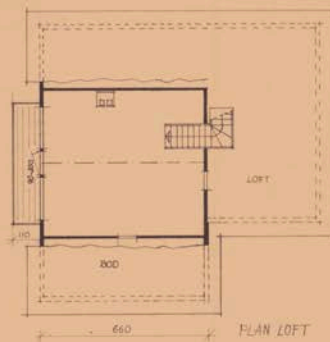
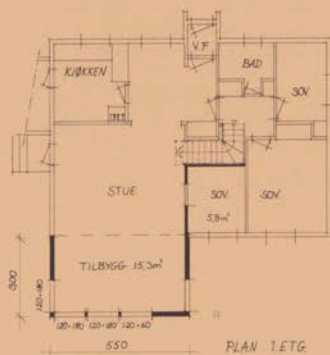
*P. H.*

Oversendes Bjarne Lid.

Sandnes, den 24. august 1978.

Kaare Christiansen  
bygningssjef

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



Tilbygg/påbygg

SWITT



BRODRENE FJOGSTAD A/S

| REV.                                    | ANT.     | REVIDERENGEN/LEJDER | SIGN.     | DATO |
|-----------------------------------------|----------|---------------------|-----------|------|
|                                         |          |                     |           |      |
| BYGGEREN<br>Bygghuset & Mønsterværksted |          |                     |           |      |
| BYGGEREN<br>Rindøvej 18, 4300 SANDHED   |          |                     |           |      |
| BYGGEREN                                |          |                     |           |      |
| TEGN.                                   | 1:100    | INSTR. FOR          | INSTR. AV |      |
| DOCKL.                                  |          | PROJEKT NR.         |           |      |
| MÅL                                     | 1:100    | TEGN. NR.           |           |      |
| DATO                                    | 15.11.88 | TEGN. NR.           | T-294     |      |

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



# Utskrift

SS/bh.  
ark.47/452.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 13. mars 1985.

Sak 388/85.

Bjarne Lid.

Søknad v/Brødr. Fjogstad A/S mottatt 6.2.1985 om oppføring av tilbygg til bolighuset samt løfting av tak på gnr.47, bnr.452. Lunde.

Bruksareal 1. etasje: 15.5 m2.  
2. " 65,3 "  
kjeller: 14.5 "

953~

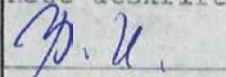
Attester om nabovarsel foreligger.

## Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

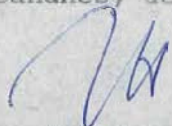
1. Det minste soverom i 1. etasje må økes slik at det får et volum på min. 15 m2.
2. Bygningslov med forskrifter og vedtekter må forøvrig følges.
3. Avløpet bør legges om til separatsystemet.

Rett utskrift:



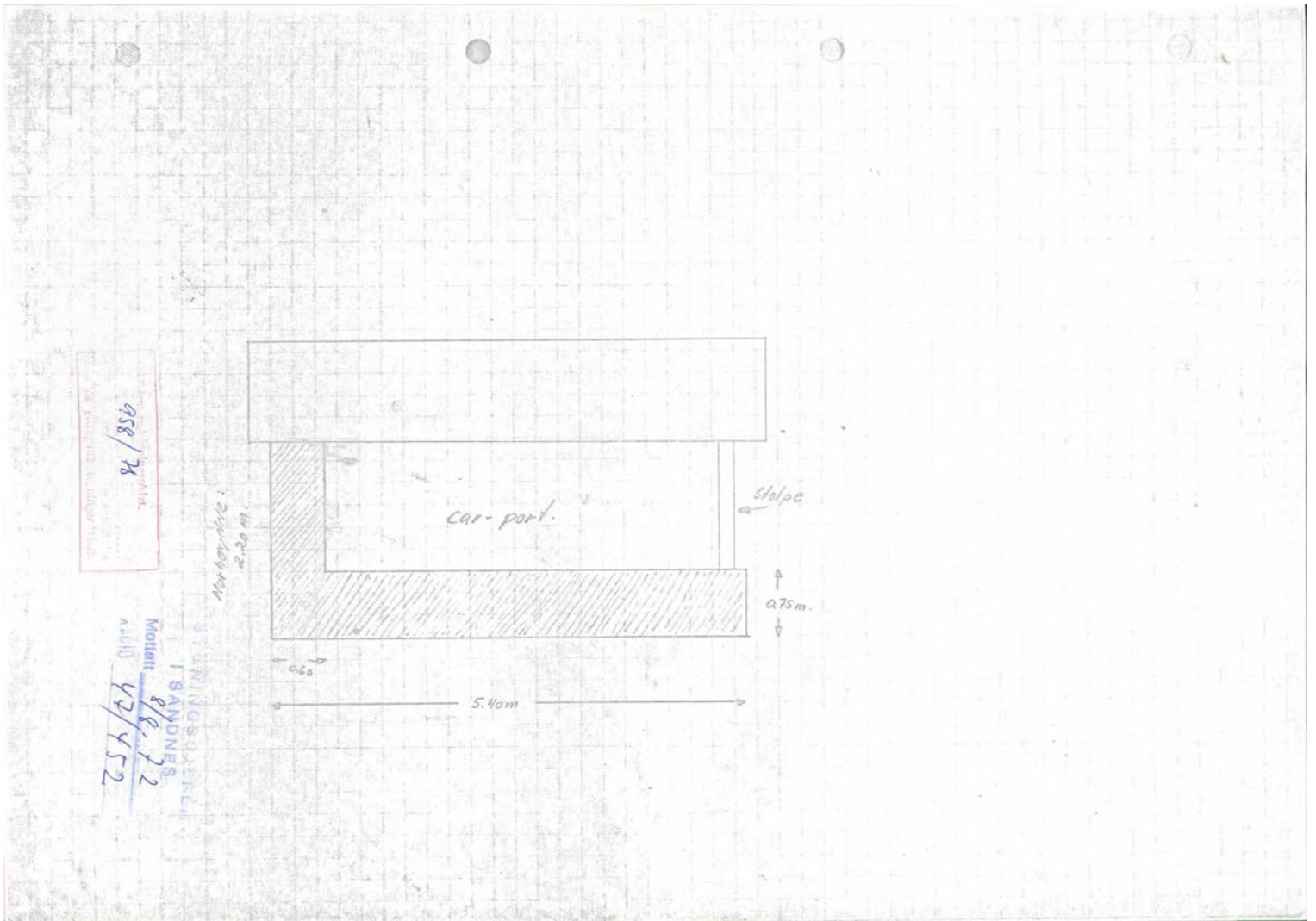
Oversendes Bjarne Lid under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 20. mars 1985.

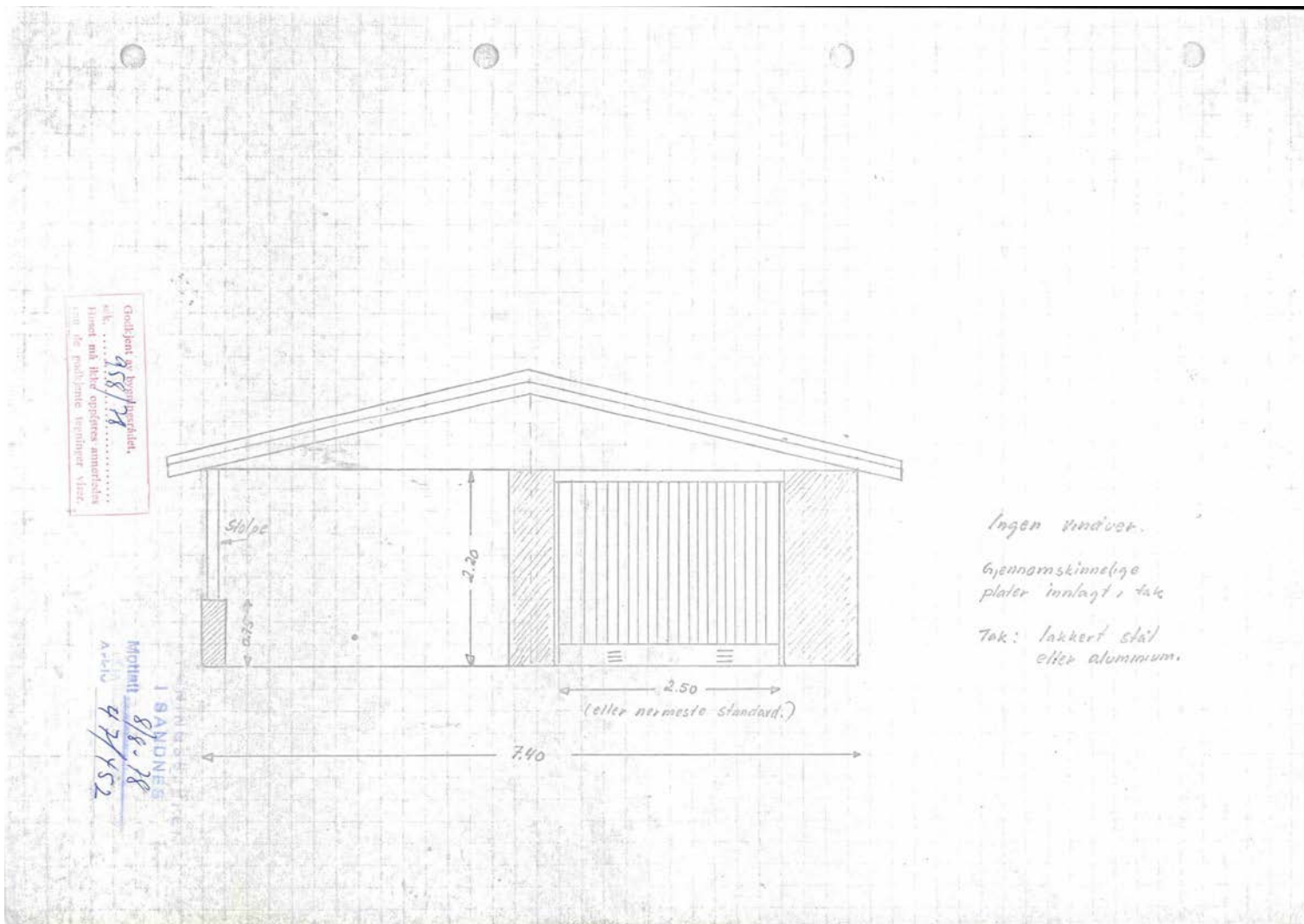


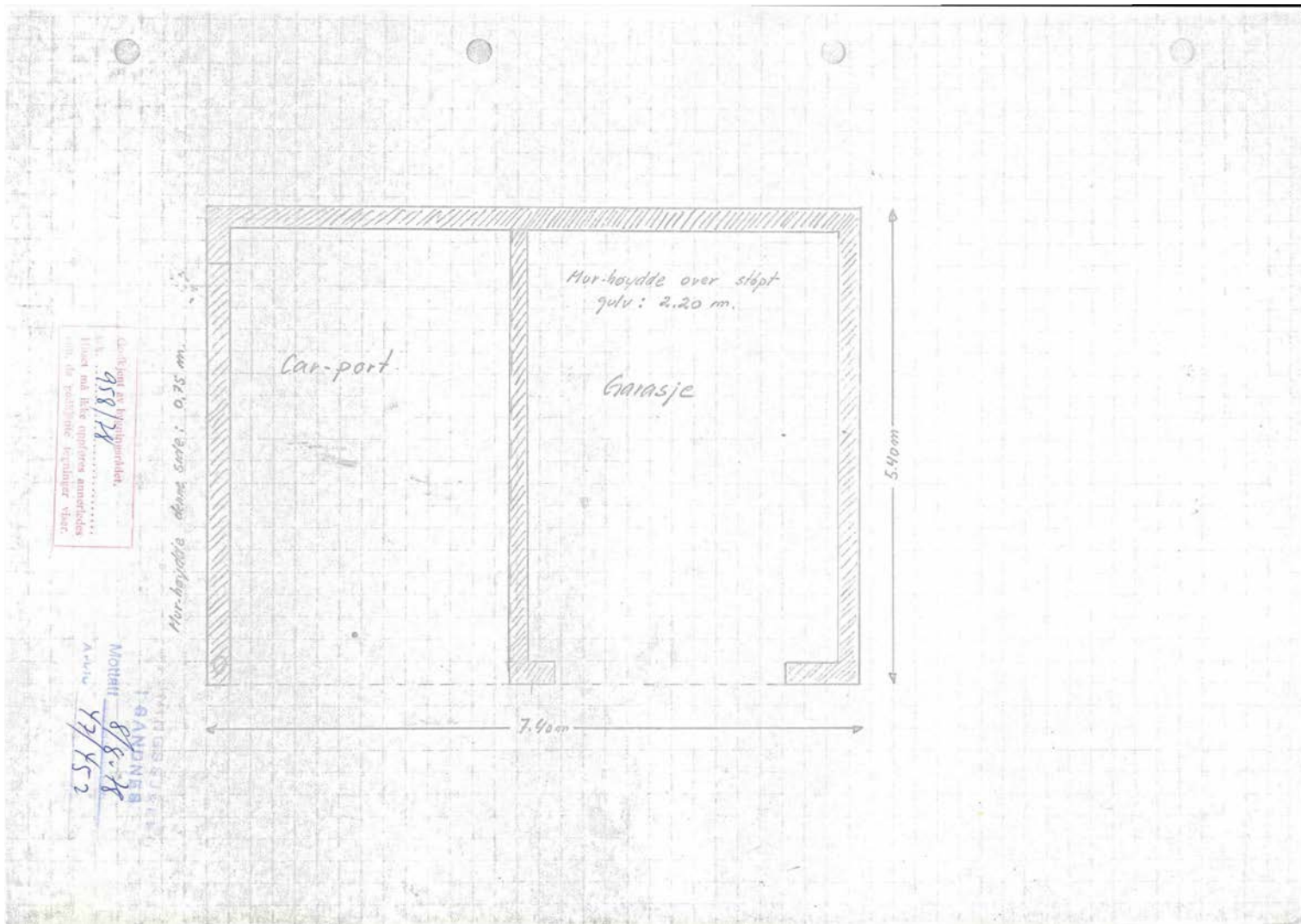
Johannes Haaland  
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding f. med tegning og sit.kart.











# Nabolagsprofil

Reinsdyrveien 18 - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 122 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                   |        |         |
|-------------------|--------|---------|
| Haugen            | 9 min  | 0.7 km  |
| Linje 24, 25, X40 |        |         |
| Ganddal stasjon   | 12 min | 1 km    |
| Linje L5          |        |         |
| Stavanger Sola    | 21 min |         |
| Stavanger stasjon | 21 min | 18.9 km |
| Linje F5, L5      |        |         |

## Skoler

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Sørbø skole (1-7 kl.)               | 6 min  | 0.5 km |
| 561 elever, 42 klasser              |        |        |
| Sandnes friskole (1-10 kl.)         | 13 min | 1.1 km |
| 151 elever, 15 klasser              |        |        |
| Ganddal skole (1-7 kl.)             | 17 min | 1.4 km |
| 520 elever, 33 klasser              |        |        |
| Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min  | 0.6 km |
| 382 elever, 32 klasser              |        |        |
| Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)   | 17 min | 1.5 km |
| 401 elever, 16 klasser              |        |        |
| Akademiet vgs. Sandnes              | 10 min | 4.5 km |
| 286 elever                          |        |        |
| Gand videregående skole             | 10 min | 4.7 km |
| 1025 elever, 64 klasser             |        |        |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

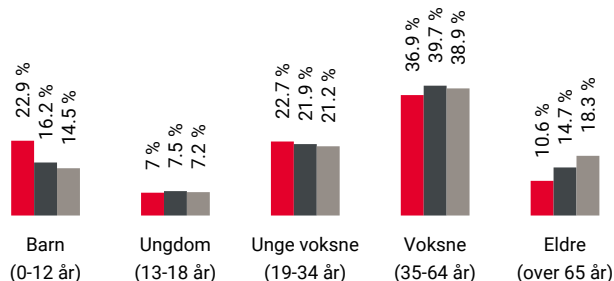
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Lunde- og Sørbø   | 3 419     | 1 299         |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Lundegård barnehage (1-5 år)  | 9 min  | 0.7 km |
| 63 barn                       |        |        |
| Sørbø barnehage (1-5 år)      | 8 min  | 0.7 km |
| 92 barn                       |        |        |
| Sørbø barnehage Nord (1-5 år) | 11 min | 0.9 km |
| 86 barn                       |        |        |

## Dagligvare

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| Kiwi Lundehaugen  | 13 min | 1.1 km |
| PostNord          |        |        |
| Rema 1000 Ganddal | 17 min | 1.4 km |
| PostNord          |        |        |



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



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



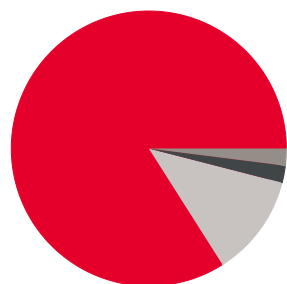
### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

## Sport

|   |                          |        |   |
|---|--------------------------|--------|---|
| ⚽ | Sørbøhallen              | 6 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall           | 0.5 km |   |
| ⚽ | Sørbø skole              | 7 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                | 0.6 km |   |
| 🚴 | Synergi Treningssenter   | 11 min | 🚶 |
| 🚴 | Ganddal Terapi & Trening | 20 min | 🚶 |

## Boligmasse



84% enebolig  
2% rekkehus  
2% blokk  
12% annet

«Rolig og fredelig med mange muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Brulandsenteret

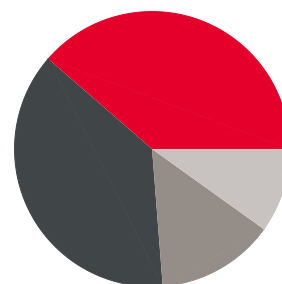
8 min 🚗



Vitusapotek Ganddal

18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
14% 13-15 år  
10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

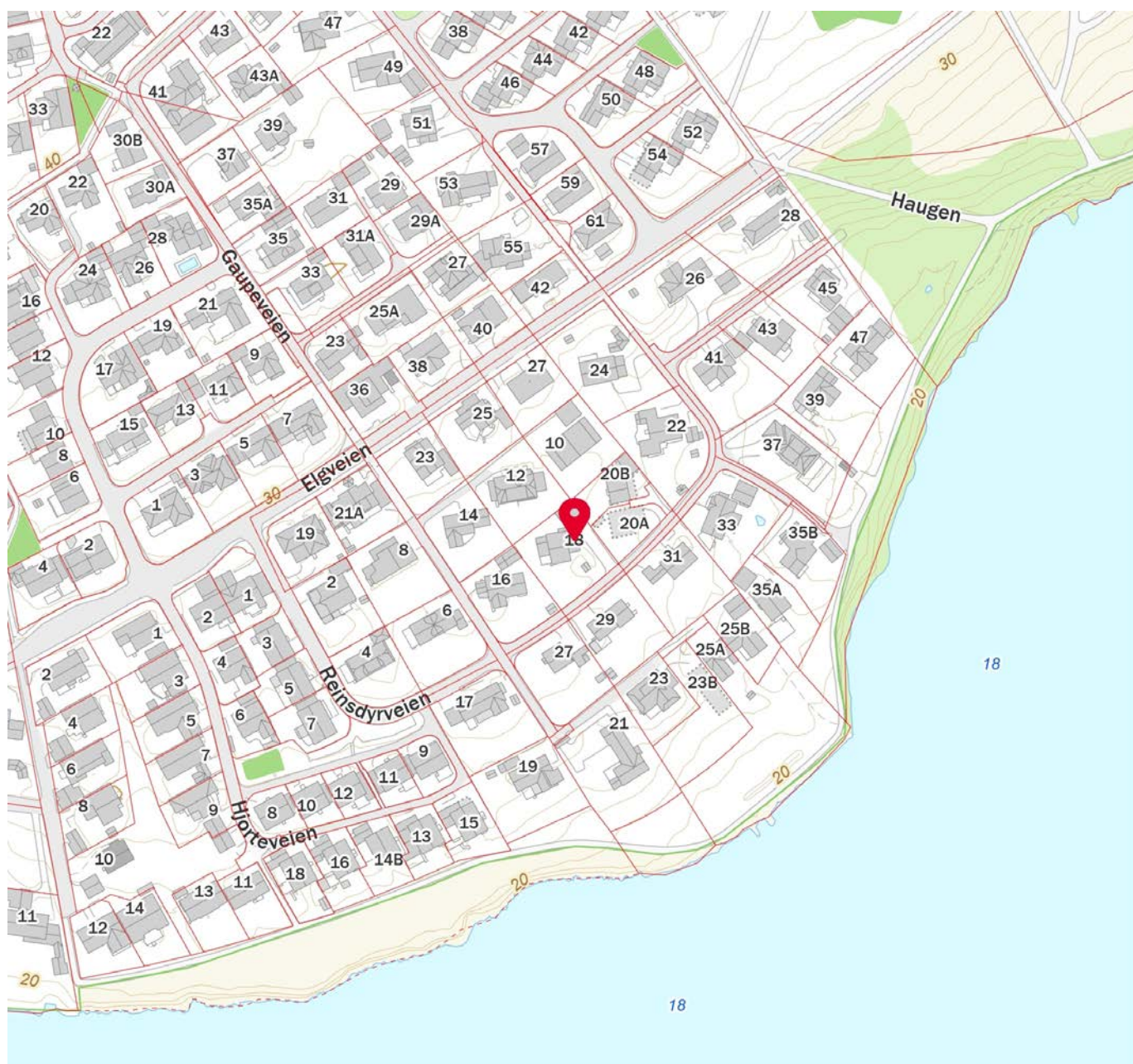
43%

Lundehaugen/Sørbø  
Stavanger/Sandnes  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Reinsdyrveien 18  
4323 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Joveig Junge**Oppdragsnummer:****Telefon:** 932 11 920  
**E-post:** joveig.junge@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