

PROAKTIV



Klassisk enebolig på en romslig tomt

Flere oppgraderinger utført i
årens løp. Barnevennlig område

TYRIHANSVEIEN 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

LURA

Trivelig familiebolig over tre etasjer i etterspurt område.
Romslig tomt med stort gårdsrom og plen til sommerens aktiviteter.
Barnevennlig beliggenhet i enden av blindvei. 50 meter til flott
lekeplass som ble oppgradert 2025.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 375, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.400.000,-

Omkostninger: 154.250,-

Totalpris: 5.554.250,-

Kommunale avgifter: 17.436,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951

Rom/soverom: 5/3

BRA: 192 m²

BRA-i: 179 m²

Garasje/Parkering: Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 572.4 m²

Energimerke: Orange F

INNHold

2	6	10	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
40	44	50	51
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
81	86	98	108
Energiattest	Egenerklæring	Kart	Bygg. dok
125	136		
Servitutter	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



LURA

Kommune: Sandnes / **Område:** Lura

Tyrihansveien 12 ligger i et veletablert og familievennlig område på Lura. Mellom Sandnes sentrum i sør og Stavanger i nord.

Beliggenhet

Her bor man sentral i regionen men er likevel skjermet fra den travle hverdagen i trygge omgivelser.

Området er svært barnevennlig og eiendommen ligger med trygg gangavstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole. Et eldorado for barn å utforske på sykkel med interne stier og rolige gatemiljø, lekekamerater i alle alderstrinn. Lura idrettslag er lokalisert på Porsholen og er et populært samlingssted for den aktive familien.

Kort vei til flere strender som blant annet Forusstranda, Rissebærstranda, og Luravika badestrand. Fra Luravika starter en flott løpetur på gangfelt langs Gandsfjorden helt til Stavanger. Fin sykkelavstand til arbeidsplassene på Forus. 10 minutters gangavstand til Rema1000. 20 minutters gangavstand til kjøpesenteret Kvadrat med «alt» en behøver.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lurahammaren Linje 6, N84	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Gausel stasjon Linje L5	6 min 🚗 2.5 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 🚗 13.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gamleveien PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Lura	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Kvadrat	19 min 🚶
🏪 Vitusapotek Lura	15 min 🚶

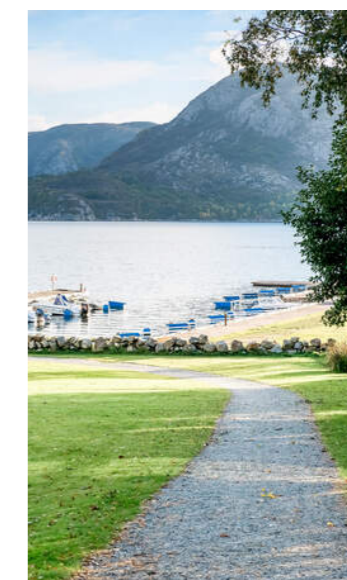
SPORT

🏠 Lurahallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Lura stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏸 InterPadel Forus	13 min 🚶
🏋 CrossFit Centrum	19 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Lura	13 min 🚶
🚗 Kvadrat Kjøpesenter - Ansattparkering	18 min 🚶

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Etter 15 minutter på sykkelsete er du i sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott!

50 meter til kommunal lekeplass som ble oppgradert 2025

Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

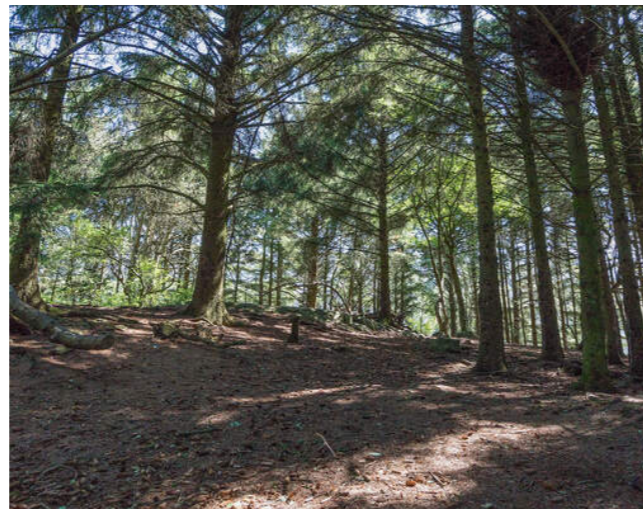
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

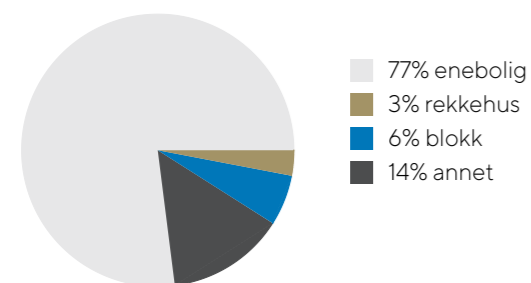
Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	6 min 0.6 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	6 min 0.6 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	7 min 2.9 km
Tryggheim Forus vgs	6 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	8 min 3.6 km

BARNEHAGER

Porsholen barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Risebærstraen barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL TYRIHANSVEIEN 12

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

572 m²

Beskrivelse av tomt

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:

Tomteforhold:

Ukjent byggegrunn.

Drenering langs husvegg i lødd stein fra byggeår.

Det er gravd ned drenerør i forkant av den gamle dreneringen i 2006 på 3 av sidene, ifølge eier.

Grunnmur av betongstein.

Betongmur langs nedgangen til kjellertrappen.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstanden på disse installasjonene er dermed vurdert ut ifra alder.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Enebolig - Byggeår 1951.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende kledning

med papp og lekter på yttervegger fra 2009. Ytterveggene er uisolerte.

Undertak, lekter og decra takplater fra 2007. Nedløp og beslag i plast. Saltak med kaldloft.

Vinduer fra 1995, 2006, 2007, 2008, 2009, 2020 og 2023.

Trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er uisolerte glass på vaskerom i kjeller fra 2023. Det er en del vinduer fra byggeår i kjeller med enkelt glass.

Hovedytterdør av ukjent dato. Kjellerdør byttet i 2025.

Balkongdør fra 2005. Terrasse utenfor hagestue.

Trapper: To utvendige trapper i betong. En tretrapp opp til terrassen. Hagestue ut av stue/kjøkken.

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 5 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.



KLEDNING OG
VINDSPERRE BYTTET
2009.
DE FLESTE VINDUER
BYTTET 1995-2023.



Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Det er hull i overgangen mellom gulv og vegg ut mot grunnen, noe som kan gi tilkomst for skadedyr. Ved bruk av fuktmåler er det registrert forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i samtlige rom i

kjelleren. Det er hull i veggventiler uten sikring mot skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen nærmest huset er fra byggeåret. Det er observert saltutslag i kjellerveggene, samt utslag på overflatefuktsøk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik: Det er registrert spor etter borebiller, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet av treborende insekter.

Det er boret små hull for lufting til takkonstruksjonen i deler av

takkassen ved inngangspartiet.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er observert svartsopp på innsiden av enkelte vinduer på soverom og bad. Det anbefales å undersøke og utbedre forholdene for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader. Byggforsk 523.701: Lister rundt vinduer og dører er ikke utført med 6 mm glippe til vannbord, noe som medfører fare for at lister trekker inn vann.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det mangler beslag under kjellerdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik: Betongen har løsnet fra armeringen under betongdekket under hagestuen.

Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Gulvet i hagestuen har svelling i skjøtene, noe som kan indikere utettheter i taket. Gulvet er lagt direkte oppå terrassebord.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvet har åpninger i skjøtene og gir etter enkelte steder. Maling på kjellervegger flasser av.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Trappen er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet ned til kjeller.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Asfalten har seget og gitt etter langs tomtegrensen. Det er ikke sluk i trappen ned til kjellerdøren.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplaten over oppvaskmaskinen har svulmet opp, noe som indikerer fuktskade.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, Helse, Miljø og Sikkerhet:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Takst-Kompaniet AS (befaringsdato: 15. april 2026)

TILRETTELagt

God plass i eget gårdsrom og medfølgende el-bil lader





SOLRIK TERRASSE



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje:
Gang, toalettrom, kjøkken, bad, stue. Innglasset balkong.

2. etasje:
3 soverom, kott, loftstue, gang.

Kjeller:
Vaskerom, gang, 5 uinnredete rom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

1. etasje
BRA-i: 66 kvm
BRA-b: 13 kvm
Total BRA: 79 kvm

2. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 11 kvm

Takhøyde kjeller: ca 199 cm.
Lovlighet
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

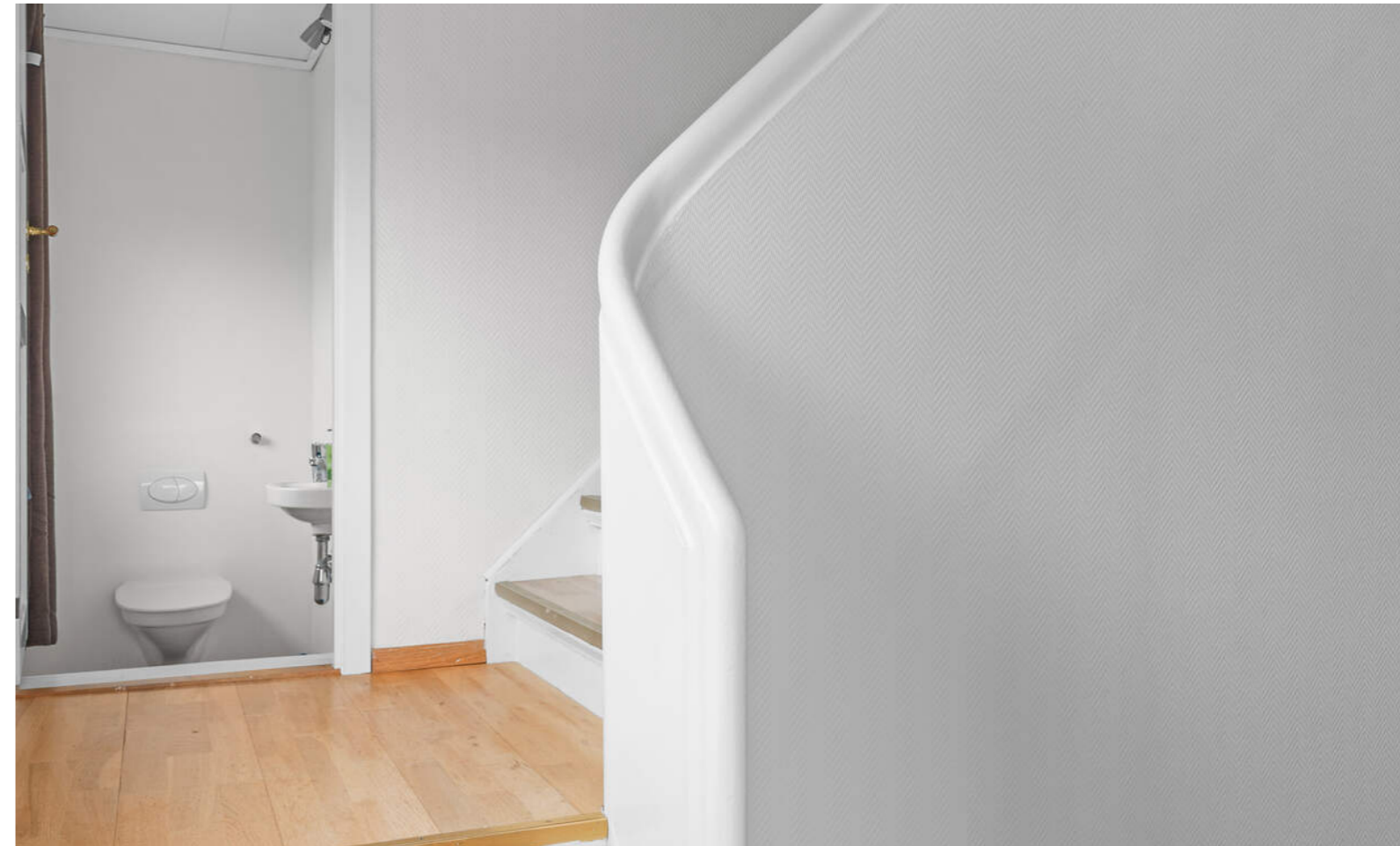
Rominndeling i U. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 1. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 2. etasje stemmer ikke med tegningene.
Hagestue er meldt inn til kommunen som "melding om ikke søknadspliktig tiltak" 28. oktober 2025. Hagestuen er ikke sjekket opp mot godkjenning med kommunen om dette er godkjent.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Trivelig familiebolig over tre etasjer i etterspurt område.
Romslig tomt med stort gårdsrom og plen til sommerens aktiviteter. Her ligger alt til rette for de med grønne fingre til å skape seg sin egen oase.
Barnevennlig beliggenhet i enden av blindvei. 50 meter til flott lekeplass som ble oppgradert 2025. Gode solforhold med terrasse mot sør.

Oppgraderinger gjennom årenes løp.
- Kledning og vindsperre byttet 2009.
- Vinduer byttet i tidsrommet 1995-2023 (i kjeller er vinduer fra byggeår).
- Takteking byttet til Decra i 2007.
- Baderom pusset opp 2006.
- Stue/kjøkken pusset opp 2006.
- Sikringskap og el-anlegg oppgradert 2006.
- Terrasse/hagestue.





- El-bil lader montert.

For mer detaljer om hva som er gjort og hva en kan forvente seg henvises det til tilstandsrapport.

1. etasje

Entré med skyvedørgarderobe. Gjestetoalett med vegghengt toalett og servant. Stue og kjøkken i åpen løsning delt inn i to soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. God plass til koselig sofhjørne og stort spisebord. Kjøkkeninnredning med fronter i trelaminat og fliser over benk. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger handelen. Vedovn og varmpumpe gir lun varme hele året. Fra stuen er det utgang til en trivelig hagestue tilknyttet terrasse/hage. Flislagt badrom med varme i gulv. Utstyr med både dusjkabinett og badekar. Veggmontert toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap.

2. etasje

Tre soverom og en loftstue. Panel og tapetserte overflater, laminat på gulver. Det er straks oppbevaring i kott. Kjeller
Kjelleren har både innvendig og utvendig tilkomst. Delt opp i tre rom og passer bra til vaskerom, verksted og hobby.

Velkommen til et hyggelig hjem.



Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe, vedovn i stue.

Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med. Det stilles ingen garanti for funksjonalitet og gjenværende brukstid på utstyr.

Boligen er bundet opp til Norgespris på strøm.

Info energiklasse

Orange F - ligger vedlagt

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



1. ETASJE

Stue og kjøkken i åpen løsning delt inn i to soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. God plass til koselig sofahjørne og stort spisebord.



ALLROM

Fra stuen er det utgang til en trivelig hagestue tilknyttet terrasse/hage.



KJØKKENINNREDNING
MED FRONTER I
TRELAMINAT OG FLISER
OVER BENK



BADEROM

Flislagt baderom med varme i gulv. Utstyr med både dusjkabinett og badekar. Veggmontert toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap.

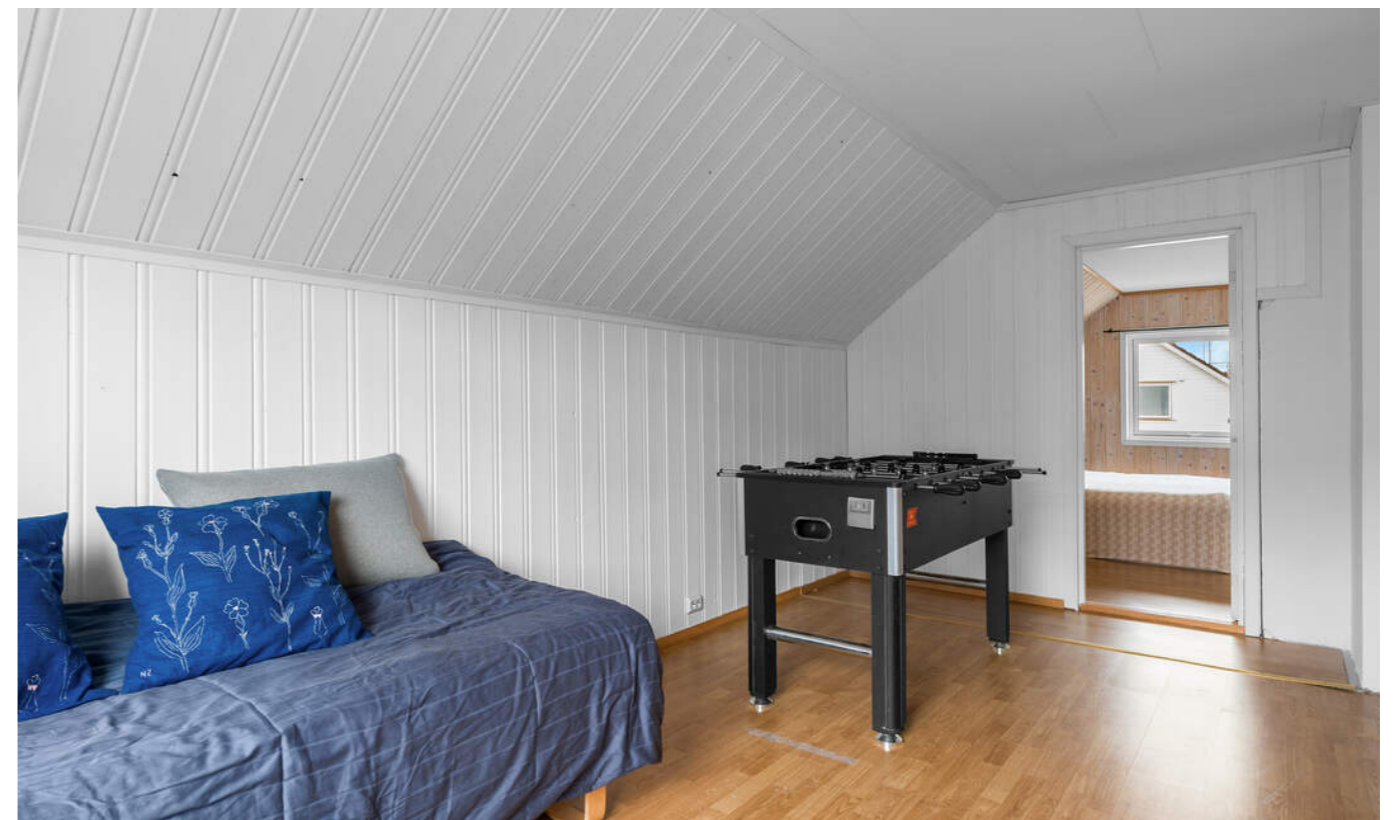


Gjestetoalett med vegghengt toalett og servant. Tilknyttet trappen ved entré.



2. ETASJE

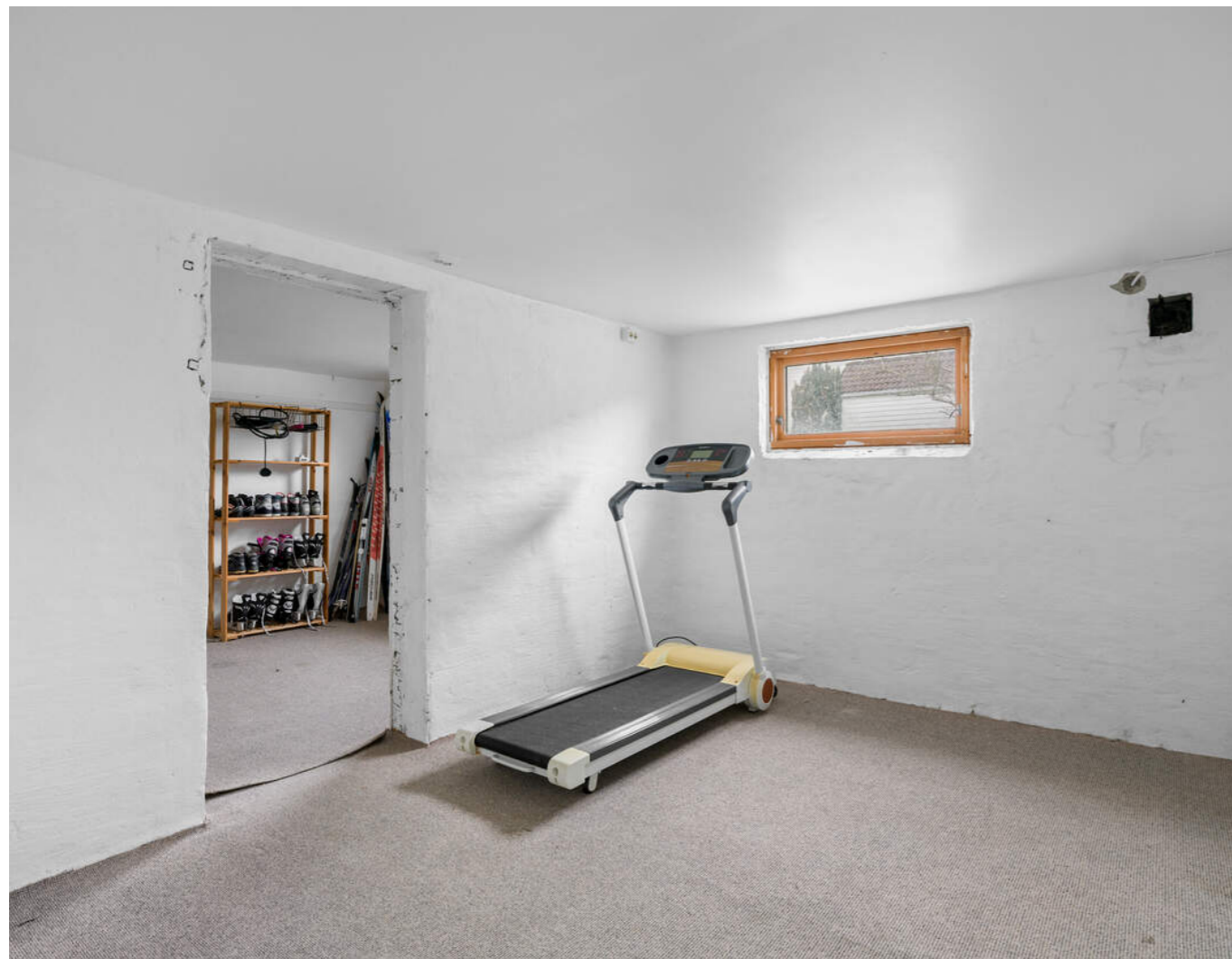
Tre soverom og en loftstue. Panel og tapetserte overflater, laminat på gulver. Det er ekstra oppbevaring i kott.





KJELLER

Kjelleren har både innvendig og utvendig tilkomst. Delt opp i tre rom og passer bra til vaskerom, verksted og hobby.



PLANTEGNINGER

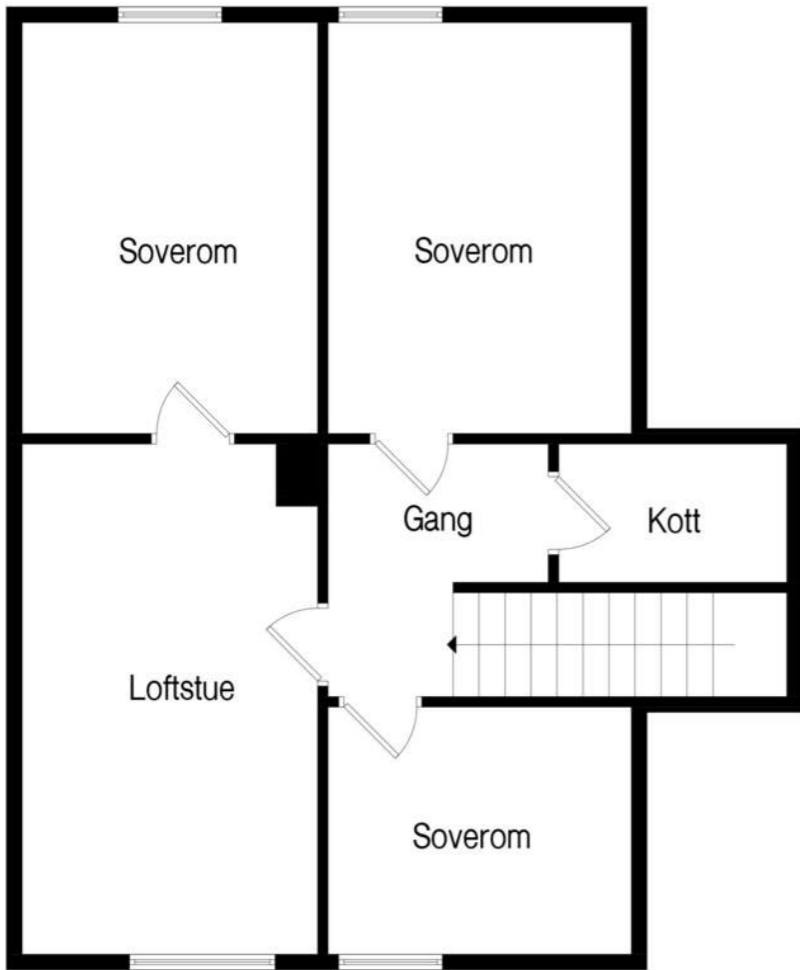
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning.



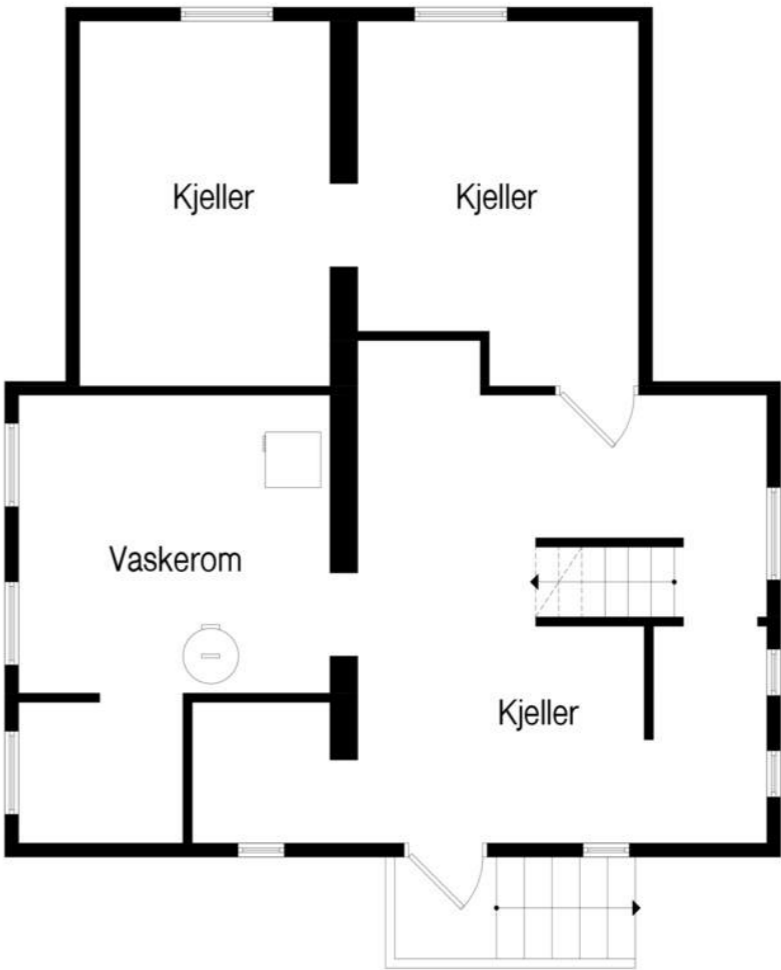
PLANTEGNINGER

2. etasje. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning.



PLANTEGNINGER

Kjeller. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 3770403

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.436,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke generell eiendomsskatt på vanlige boliger i kommunen.

Info formuesverdi

Ikke beregnet.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger opplyser i sin egenerklæring følgende vedr. skadedyr i boligen:

Stripet borrebiller på loftet og litt i kjeller. Tiltak mot dette utført i 2006, 2008 og i 2025. Thylo Skadedyr Begrensning sprayet og dette har 5 års garanti. Har dokumentasjon på dette i boligmappe.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr

ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for boligen, datert 21.09.1951.

Det foreligger godtatt melding m/tegninger for tilbygg av terrasse, datert 10.12.2007.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Rominndeling i U. etasje stemmer ikke med tegningene.

Rominndeling i 1. etasje stemmer ikke med tegningene.

Rominndeling i 2. etasje stemmer ikke med tegningene.

Hagestue er iflg. selger meldt inn til kommunen som "melding om ikke søknadspliktig tiltak" 28. oktober 2025.

Takstmann/megler har ikke sjekket opp mot kommunen om tiltaket er godkjent.

Frittstående lekehus/hagebod er ikke byggemeldt. Denne er også i dårlig forfatning og må enten rives eller oppgraderes.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.07.1951 - Dokumentnr: 3201 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde.

Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:281

15.07.1981 - Dokumentnr: 5359 - Erklæring/avtale Grunnavståelse til gate/vei m.v.

05.12.2005 - Dokumentnr: 187106 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1457 (kart mangler)

Utskrift av heftelser ligger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fadelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Reguleringsplan for et område mellom gate 670 - Hamraveien og Tyrihansveien på Lura, planID 79103. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring - Andre sikringssoner. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i sikringssone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsøknader på eiendommen.

Det er godkjent byggesak på naboeiendom, gnr. 69 Bnr. 281, som har betydning for eiendommen: Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 boliger med garasje. Kart/tegning ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst over naboeiendom. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 69 bnr. 1457.

Rettigheten/servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

I forbindelse med utbygging på nabotomten vil ledninger for spillvann og overvann legges om. Ledningskartet som ligger vedlagt vil derfor ikke lenger stemme.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

Kjerneinformasjon

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

20. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
135 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

136 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
154 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 536 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 554 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkrete avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Enebolig

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 375

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1035

Referansenummer: LL1561

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet

NITO

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

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 30

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, 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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T Tiltak under kr 20 000

T Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

T Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

T Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

T Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Liggende kleddning med papp og lekter på yttervegger fra 2009. Ytterveggene er isolerte.

Undertak, lekter og decra takplater fra 2007.
Nedløp og beslag i plast.
Saltak med kaldloft.

Vinduer fra 1995, 2006, 2007, 2008, 2009, 2020 og 2023.
Trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Det er isolerte glass på vaskerom i kjeller fra 2023.
Det er en del vinduer fra byggeår i kjeller med enkelt glass.

Hovedytterdør av ukjent dato.
Kjellerdør byttet i 2025.
Balkongdør fra 2005.
Terrasse utenfor hagestue.

Trapper:
To utvendige trapper i betong.
En tretrapp opp til terrassen.
Hagestue ut av stue/kjøkken.

INNVENDIG

Parkett, laminat og betong på gulv.
Trepanel, malte plater og betong på vegger.
Malte plater i tak og trepanel.
Knirk og ujevnheter er registrert.
Mursteinpipe med vedovn.
Pipehatt installert i 2006.
Innerdører med speil.

Kjeller:

Betonggulv og teppe.

Plater og panel på vegger og synlig betong på vegger de fleste vegger.

Panel i tak og synlige bjelker.

Trapper:

Tretrapp fra bygeår ned til kjeller.

Tretrapp opp til 2. etg med parkett i trinn.

VÅTROM

Bad

TEK 1997-2010.

Fliser på vegg og gulv.

Badekar og dusjkabinett.

Innredning med servant.

Fliser på vegg og himlingsplater i taket.

Fliselagt gulv med varmekabler.

To plastluker med ukjent utførelse av smøremembran.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett

og badekar.

Mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er

registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den

kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller med betong på vegger og gulv.

Sluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

KJØKKEN

Kjøkkenet består av profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Det er frittstående kjøll/frys med vanddispenser, oppvaskmaskin og

komfyr.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

Vegghengt toalett med enkel servant.

Det er en liten trapp ned til toalettrommet.

Malte plater på vegger, malte himlingsplater og laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør-system og synlige kobbervannledninger i kjeller.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med vindusventiler og mekanisk avtrekk fra

bad.

Varmepumpe fra 2020.

Det anbefales service hvert 3 år.

Varmtvannstank plassert i kjeller.

El-bil lader fra 2024.

Sentral støvsuger fra 2006.

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg fra 2006.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering langs husvegg i lødd stein fra byggeår.
Det er gravd ned drenerør i forkant av den gamle dreneringen i 2006 på 3 av sidene, ifølge eier.
Grunnmur av betongstein.
Betongmur langs nedgangen til kjellertrappen.
Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstanden på disse installasjonene er dermed vurdert ut ifra alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling i U. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 1. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 2. etasje stemmer ikke med tegningene.

Hagestue er meldt inn til kommunen som "melding om ikke søknadspliktig tiltak" 28. oktober 2025.
Hagestuen er ikke sjekket opp mot godkjenning med kommunen om dette er godkjent.

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

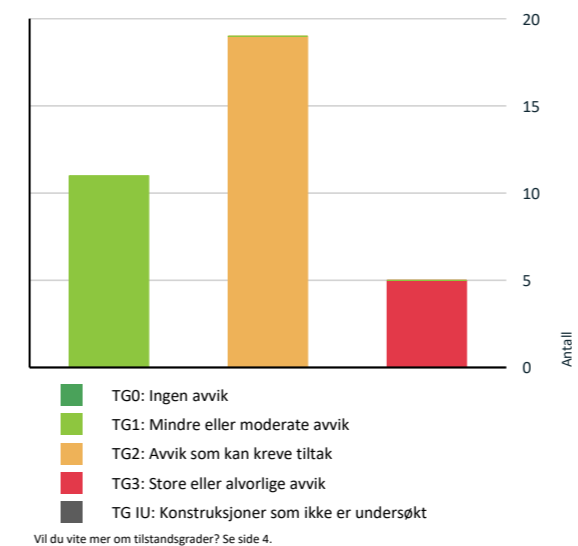
Side: 6 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

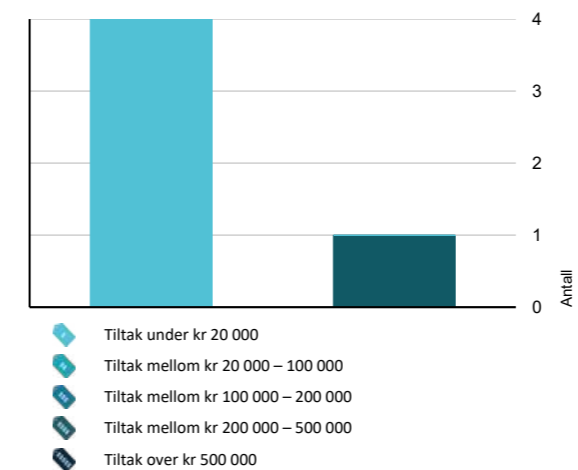
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 7 av 30

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Det er hull i overgangen mellom gulv og vegg ut mot grunnen, noe som kan gi tilkomst for skadedyr.
Ved bruk av fuktmåler er det registrert forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i samtlige rom i kjelleren.
Det er hull i veggventiler uten sikring mot skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen nærmest huset er fra byggeåret. Det er observert saltutslag i kjellerveggene, samt utslag på overflatefuktsøk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 7 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er avvik:
Gulvet i hagestuen har svelling i skjøtene, noe som kan indikere utettheter i taket.

Gulvet er lagt direkte opp på terrassebord.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er registrert spor etter borebiller, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet av treborende insekter.
Det er boret små hull for lufting til takkonstruksjonen i deler av takkassen ved inngangspartiet.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet har åpninger i skjøtene og gir etter enkelte steder.

Maling på kjellervegger flasser av.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktinnvå.

Det er observert svartsopp på innsiden av enkelte vinduer på soverom og bad.

Det anbefales å undersøke og utbedre forholdene for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader.

Byggforsk 523.701: Lister rundt vinduer og dører er ikke utført med 6 mm glippe til vannbord, noe som medfører fare for at lister trekker inn vann.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Det er avvik:

Trappen er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet ned til kjeller.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Asfalten har seget og gitt etter langs tomtegrensen.
Det er ikke sluk i trappen ned til kjellerdøren.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det mangler beslag under kjellerdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert beskyttelse mot vær/påkjenninger.

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

Det er avvik:

Betongen har løsnet fra armeringen under betongdekket under hagestuen.

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

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 8 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten over oppvaskmaskinen har svulmet opp, noe som indikerer fuktskade.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 9 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

Tilbygg / modernisering

2006	Nytt bad	Komplett rehab av bad i 2006. Nytt bad med membran, fliser, nytt rør opplegg og varmekabler i gulv. Rørlegger arbeid utført av Finn Midbøe
2006	Modernisering bad	Nytt røranlegg til bad, kjøkken og wc rom. Nye vannrør i kobber, noe rør i rør og avløpsrør i huset og ut i hagen. Stakekum spillvann ut fra huset.
2006	Modernisering kjeller	Vinduer, kjellerdør er byttet og deler av kjeller er isolert mot 1 etg. Utført av huseier.
2006	Pipehatt	Pipehatt installert.
2006	Modernisering drenering	Drenering langs husveggen.
2006	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg.
2007	Nytt tak	Byttet tak. Nytt undertak, lekter og Decra takplater er byttet av faglært tømmermann og huseier.
2007	Modernisering terrasse	Bygget terrasse - faglært tømmer og huseier
2009	Modernisering	Byttet kledning, gesims på hele huset. inkl ny vindsperre. Noen nye vinduer byttet.
2014	Tilbygg hagestue	Egeninnsats.
2020	Modernisering varmepumpe	Montering varmepumpe.
2024	Modernisering	EL-billader.
2025	Modernisering	Ny spillvannsrør og overvannsrør fra tomta og tilknyttet kommunal VA i gata.

UTVENDIG

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 10 av 30

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertak, lekter og decra takplater fra 2007.

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier



TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag i plast.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Papp, lekter og liggende kledning på yttervegger fra 2009.
Ytterveggene er isolerte.

Det er funnet råteskadet bord ved inngangspartiet. Dette er et eldre bord som ikke har blitt byttet av eier.

Kledningen er besiktiget fra bakkenivå og ut rundt vinduer.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusert klimabeskyttelse av ytterveggene.

Manglende lufting og råteskader kan føre til ytterligere fuktskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for skadedyr i konstruksjonen.

Det bør også etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse
Saltak med kaldloft.
Det har vært borebiller i trekonstruksjonen, som ifølge eier er blitt sprøytet av skadedyrfirma i 2025.
Det er relativt vanlig med borebiller i eldre hus i Norge, og videre utvikling kan forekomme.
Det er luftespalte i kasser på langsiden av takkasser.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er registrert spor etter borebiller, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet av treborende insekter.
Det er boret små hull for lufting til takkonstruksjonen i deler av takkassen ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare omfanget av borebilleangrep og vurdere behov for behandling, da pågående aktivitet kan føre til svekkelse av trekonstruksjonen.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fukt og videre angrep av treborende insekter. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, som gir gunstige forhold for skadedyr og sopp, og kan over tid skade konstruksjonen.



Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 11 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 1995, 2006, 2007, 2008, 2009, 2020 og 2023.
Trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Det er isolerte glass på vaskerom i kjeller fra 2023.
Det er en del vinduer fra byggeår i kjeller med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er observert svartsopp på innsiden av enkelte vinduer på soverom og bad.

Det anbefales å undersøke og utbedre forholdene for å hindre videre utvikling av sopp og fuktskader.

Byggforsk 523.701: Lister rundt vinduer og dører er ikke utført med 6 mm glippe til vannbord, noe som medfører fare for at lister trekker inn vann.

Konsekvens/tiltak

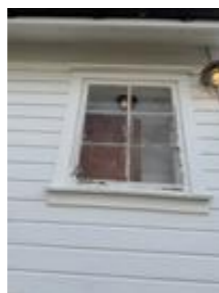
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og behandling av vindusflater med svartsopp, samt utbedring av skader i treverket og tetting av sprekker.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel bedre ventilasjon eller utskifting av vinduer med høyt fuktnivå.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre utvikling av sopp, forverring av fuktskader, råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 12 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av ukjent dato.
Kjellerdør byttet i 2025.
Balkongdør fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det mangler beslag under kjellerdøren, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under kjellerdøren for å hindre fuktinntrengning og bedre beskyttelsen mot værpåkjenninger. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på dør og omkringliggende materialer.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor hagestue.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betongen har løsnet fra armeringen under betongdekket under hagestuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av betongdekket der betongen har løsnet fra armeringen, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og fuktskader.

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

To utvendige trapper i betong.
En tretrapp opp til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.



Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 13 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Hagestue ut av stue/kjøkken.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i hagestuen har svelling i skjøtene, noe som kan indikere utettheter i taket.

Gulvet er lagt direkte opp på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre svelling og skade.

Dagens løsning med gulv lagt direkte på terrassebord gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Taket bør undersøkes for utettheter for å avdekke og utbedre eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er ytterligere forringelse av gulvet og mulig skade på underliggende konstruksjon.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og betong på gulv.
Trepanel, malte plater og betong på vegger.
Malte plater i tak og trepanel.

Knirk og ujevnheter er registrert.
Kjøper anbefales å kontrollere overflatene nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet har åpninger i skjøtene og gir etter enkelte steder.

Maling på kjellervegger flasser av.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 14 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Gulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader, ujevnheter og redusert bruksomfort. Åpninger og svikt i gulvet kan føre til økt slitasje og potensielle følgeskader på underliggende konstruksjon. Flassende maling på kjellervegger bør fjernes og veggene males på nytt for å beskytte underlaget mot fukt og ytterligere nedbrytning.

- 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.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinpipe med vedovn.
Pipehatt installert i 2006.

Ifølge eier var det ingen avvik ved feiing i 2025.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekke/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etg. Det ble målt opp mot 3 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

2. etg. Det ble målt opp mot 2 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

U. etg. Det ble målt over 3 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Teppes på gulv og betonggulv.
Plater og panel på vegg.

Synlig betong på vegger de fleste vegger.
Panel i tak og synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 15 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

Det er hull i overgangen mellom gulv og vegg ut mot grunnen, noe som kan gi tilkomst for skadedyr.

Ved bruk av fuktmåler er det registrert forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i samtlige rom i kjelleren.

Det er hull i veggventiler uten sikring mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Hull i overgangen mellom gulv og vegg bør tettes for å hindre tilkomst for skadedyr og redusere risikoen for fuktinntrenging.

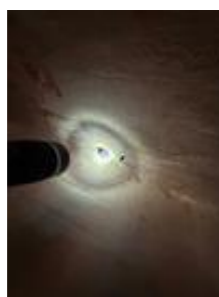
Forhøyede fuktverdier på gulv og vegger bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen, for å unngå skader på konstruksjonen samt økt risiko for innvendige fuktskader og skadedyrangrep.

Hull i veggventiler bør sikres for å forhindre inntrenging av skadedyr.

Dersom kjelleren skal benyttes til daglig opphold, bør det vurderes å grave opp, isolere og legge radonduk for å sikre et trygt og sunt innemiljø.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byåre ned til kjeller.
Tretrapp opp til 2. etg med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med speil.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Fliser på vegg og gulv.
Badekar og dusjkabinett.
Innredning med servant.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og himlingsplater i taket.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullud 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluker med ukjent utførelse av smøremembran.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av smøremembran rundt slukene, og eventuelle mangler bør utbedres av fagkyndig. Konsekvensen av mangelfull eller ukjent utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Tyrrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2006



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med betong på vegger og gulv.
Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Tyrrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av profilerte fronter med benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøll/frys med vanddispenser, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten over oppvaskmaskinen har svulmet opp, noe som indikerer fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten over oppvaskmaskinen for å hindre videre oppfukning og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade og mulig utvikling av fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegghengt toalett med enkel servant. Det er en liten trapp ned til toalettrommet. Malte plater på vegger, malte himlingsplater og laminat på gulv.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og luftutskifting.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til dårlig inneløst klima og økt fare for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system og synlige kobbervannledninger i kjeller. Noen av rørene er ifølge eier fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med vindusventiler og mekanisk avtrekk fra bad.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2020.
Det anbefales service hvert 3 år.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i kjeller.

Utstyr: sanitærinstallasjoner.

Normal levetid for elektriske varmtvannsbereidere er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil til bereidere er 10 til 25 år.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Manglende korrekt el-tilkobling kan medføre fare for varmgang og brann.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 20 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

El-bil lader fra 2024.
Sentral støvsuger fra 2006.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2006.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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? Sjekk 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

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 21 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

1 TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering langs husvegg i lødd stein fra byggeår.
Det er gravd ned drenerør i forkant av den gamle dreneringen i 2006 på 3 av sidene, ifølge eier.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen nærmest huset er fra byggeåret. Det er observert saltutslag i kjellerveggene, samt utslag på overflatefuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og fuktsikring langs husveggen for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert bruksmulighet og verdi på kjellerarealene.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skråriss i grunnmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risikoen for vanninntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsaken til setningene.



Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



1 TG 3 Forstøttningsmur

Beskrivelse

Betongmur langs nedgangen til kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøttningsmuren bør utbedres eller erstattes for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing, da større sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister sin bæreevne og funksjon.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Asfalten har seget og gitt etter langs tomtegrensen.
Det er ikke sluk i trappen ned til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det bør utbedres fall og eventuelt reasfalteres langs tomtegrensen for å hindre oppsamling av vann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i grunn, skader på asfalt og omkringliggende konstruksjoner.



1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstanden på disse installasjonene er dermed vurdert ut ifra alder.
Se selgers egenerklæring

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør monteres og høyder tilpasses gjeldende forskriftskrav både utvendig og innvendig for å redusere risiko for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i innvendig trappeløp for å sikre trygg bruk av trappen.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.



Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 24 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

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

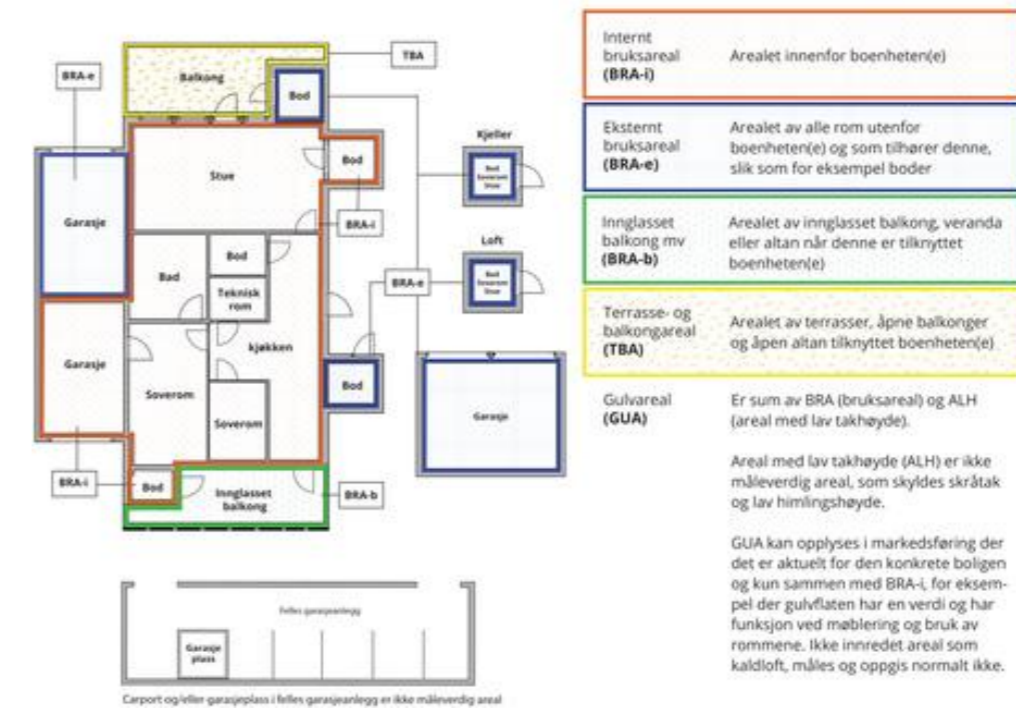
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 25 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66		13	79	11
2. Etasje	48			48	
Kjeller	65			65	
SUM	179		13		11
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, bad, stue		Innglasset balkong
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, kott, loftstue, gang		
Kjeller	Vaskerom, gang, uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom, uinnredet rom		

Kommentar

Takhøyde kjeller: ca 199 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling i U. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 1. etasje stemmer ikke med tegningene.
Rominndeling i 2. etasje stemmer ikke med tegningene.

Hagestue er meldt inn til kommunen som "melding om ikke søknadspliktig tiltak" 28. oktober 2025.
Hagestuen er ikke sjekket opp mot godkjenning med kommunen om dette er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig eller ferdigattest på bygget.

Ja Nei

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Ole Gunnar Tørressen Henning Haugvaldstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	375		0	572.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrihansveien 12

Hjemmelshaver

Haugvaldstad Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lura i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 28 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 29 av 30

Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 375
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1035

Befaringsdato: 15.04.2026

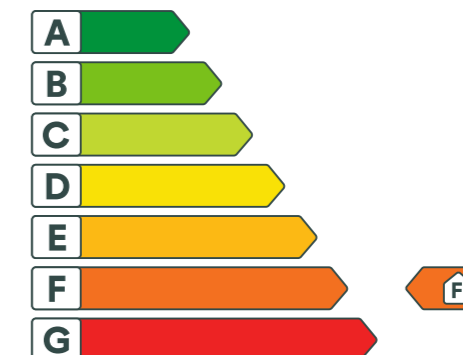
Side: 30 av 30



Energiattest



Adresse Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282609
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170093836
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 375
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 192,0 m²	Oppvarmet bruksareal 179,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
303,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
273,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
52 781 kWh



Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES

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



Tyrihansveien 12, 4315 SANDNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Tyrhansveien 12, 4315 SANDNES

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyrhansveien 12	Tyrhansveien 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

20 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3770403

Informasjon om selger

Selger

Haugvaldstad, Henning

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett rehab av bad i 2006. Nytt bad med membran, fliser, nytt rør opplegg og varmekabler i gulv. Rørlegger arbeid utført av Finn Midboe

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finn Midboe AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2006

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fliser, membran og gulvavretting utført iht våtromsnorm av faglært fliselegger.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2006

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektroarbeider på bad

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Hodnefjell Elektro AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kledding, gesims på hele huset. inkl ny vindspærre. Noen vinduer nye vinduer byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MS Byggetjenester AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2006

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer. Noen vinduer ble byttet i 2006 av faglært tomrer og egeninnsats huseier.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2007

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

Side 3



4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak. Nytt undertak, lekter og Decra takplater er byttet av faglært tommermenn og huseier.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2007

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget terrasse - faglært tomrer og huseier Kommunal byggesak godkjent og er dokumentert

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2 Årstall

2015

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget hagestue på terrassen i 2014. Egeninnsats huseier. Bygget etter følgende regelverk: Melding om tilbygg som er unntatt soknadsplikt. Sendt "ferdigmelding" til kommunen i 2025. Dette er tilgjengelig i boligmappa

4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2 Årstall

2006

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pipehatt installert på pipa av blikkenslager

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

Side 4



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Litt fuktutslag gjennom mur vegg ved inngangstrapp (hovedinngang) og vest kjellervegg. Mur vegg i kjeller er ikke innvendig kledd.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2006

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Drenering langs husveggen er lødd stein fra byggeår (på gamlemåten drenering), det er gravd i forkant og lagt ned drensør rundt huset. Nye overvannsrør for takvann og sandfangkum på parkering er lagt, denne er klarlagt for evt garasje.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Årsvold Maskin AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

8.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.2.2 Årstall
2007

8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vinduer, kjeller dør er byttet og deler av kjeller er isolert mot 1 etg. Utført av huseier.

8.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.3.2 Årstall
2026

8.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
2 Lysarmatur i kjellerrum ved inngang og lampe i vaskerom er koblet på stikkontakt i stopsel og er ikke koblet direkte inn mot sikringskapet.

Side 5



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2006

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Komplett nytt elektrisk anlegg i 2006 da boligen ble rehabilitert. Nytt sikringskap med jordfeil bryter, automatsikringer, nye ledninger i trekkerør.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Hodnefjell Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Et bil lader montert på husvegg med kabel fra sikringskap.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Etech AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2006

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt røranlegg til bad, kjøkken og wc rom. Nye vannrør i kobber, noe rør i rør og avløpsrør i huset og ut i hagen. Stakekum spillvann ut fra huset.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Finn Midboe AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny spillvannsrør og overvannsrør fra tomte og tilknyttet kommunal VA i gata. Rør separert spillvann og overvann på tomte og ut til kommunal ledning. Dette er utført i forbindelse med bygge arbeider på nytt hus i Tyrnhansveien 10. (se byggesak). Avløpsrør over naboens eiendom skal tinglyses rettighet, dokumentasjon ikke klar.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Torsen Maskin AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2022

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Baderoms møbel byttet på badet.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
privat

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 7



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmepumpe i boligen, Mitsubishi Kaiteki installert og montert av AI Varmepumper

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AI Varmepumper AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Stripet borrebiller på loftet og litt i kjeller. Tiltak mot dette utført i 2006, 2008 og i 2025. Thylo Skadedyr Begrensning sprayet og dette har 5 års garanti. Har dokumentasjon på dette i boligmappa.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 8



- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Huset ble komplett rehabilitert innvendig med oppstart i 2006 og da ble romløsninger endret. Bad ble bygget der kjøkken var fra byggeår 1951. Nytt kjøkken ble bygget inn i stue som vinkel stue / kjøkken.

- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

- 27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

På naboeiendommen Tyrrihansveien 10 er det pågående bygging med riving av gammelt murhus og 2 nye boliger. Det bygges 1 nytt hus mot øst nå, så skal murhuset rives for nytt hus nr 2 bygges mot vest på tomte. Avløp fra boligen i Tyrrihansveien 12 gikk i hagen til Tyrrihansveien 10, så denne er lagt om nytt hus. Dette er medtatt i nabovarsling og i byggesaken. Byggesaks dokumenter i Tyrrihansveien 10 er tilgjengelig.

- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen ble rehabilitert i 2006- 2009 av dagens eier, etter gjeldene tek 97 og det er kommet nyere tekniske forskrifter (2010 - 2017). Det kan være oppussing som er utført tidligere og derfor ikke er iht nyeste teknisk forskrift. Det er også utført endringer på fasade på tidligere eiere, det er avvik på hus tegningene fra 1951.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41867917

Egenerklæringskjema

Name: HENNING HAUGVALDSTAD Date: 2026-04-17

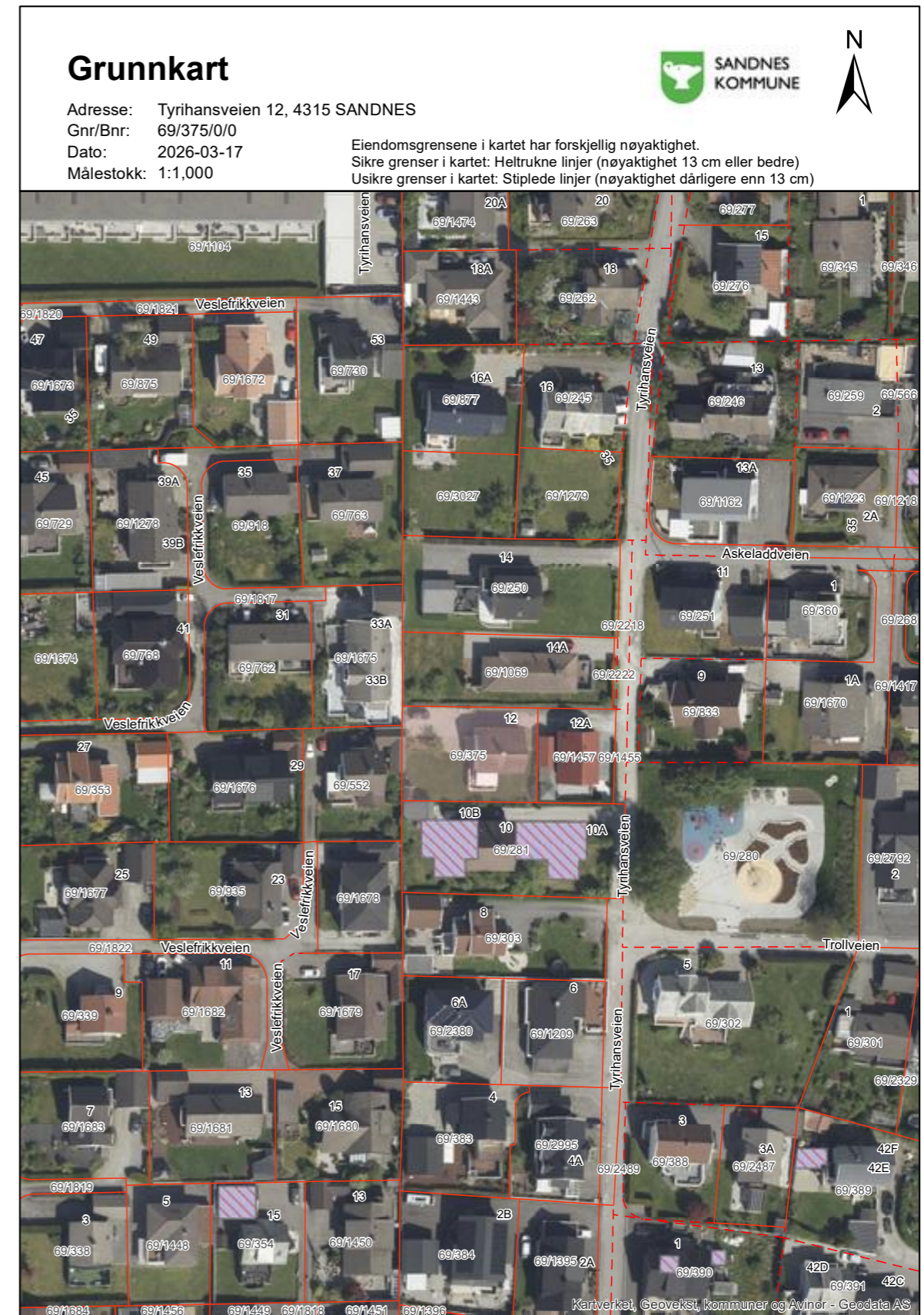
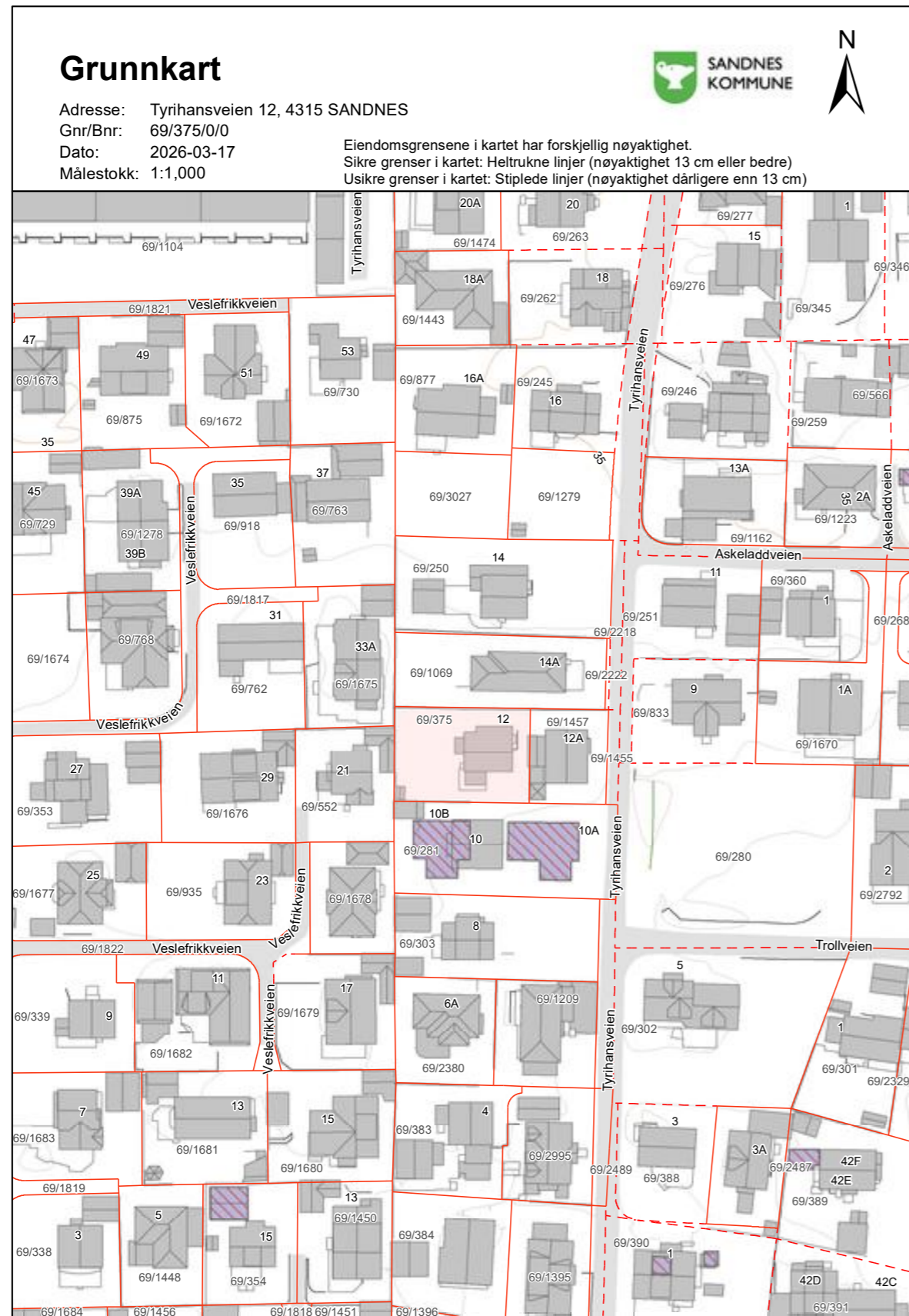
Identification

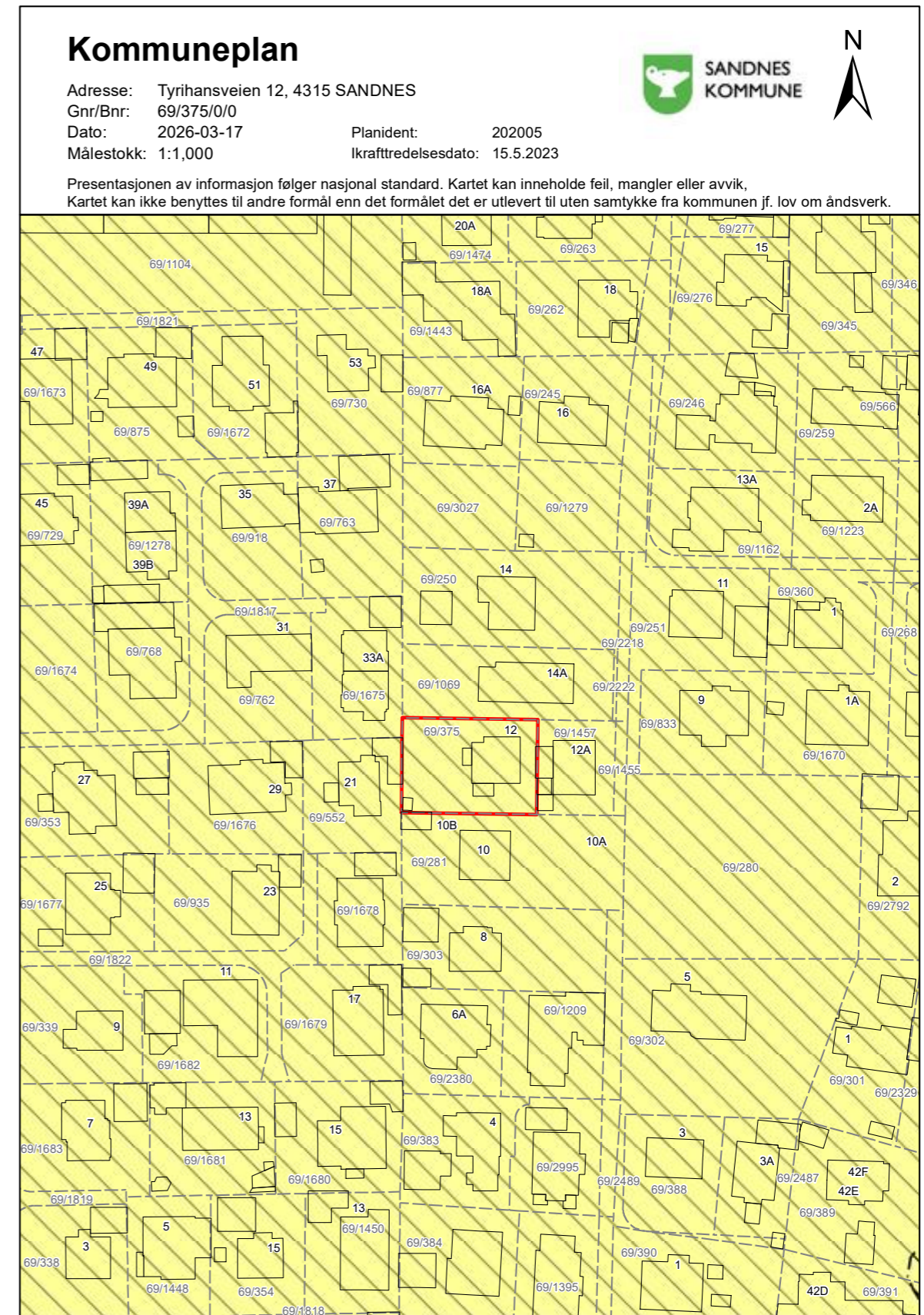
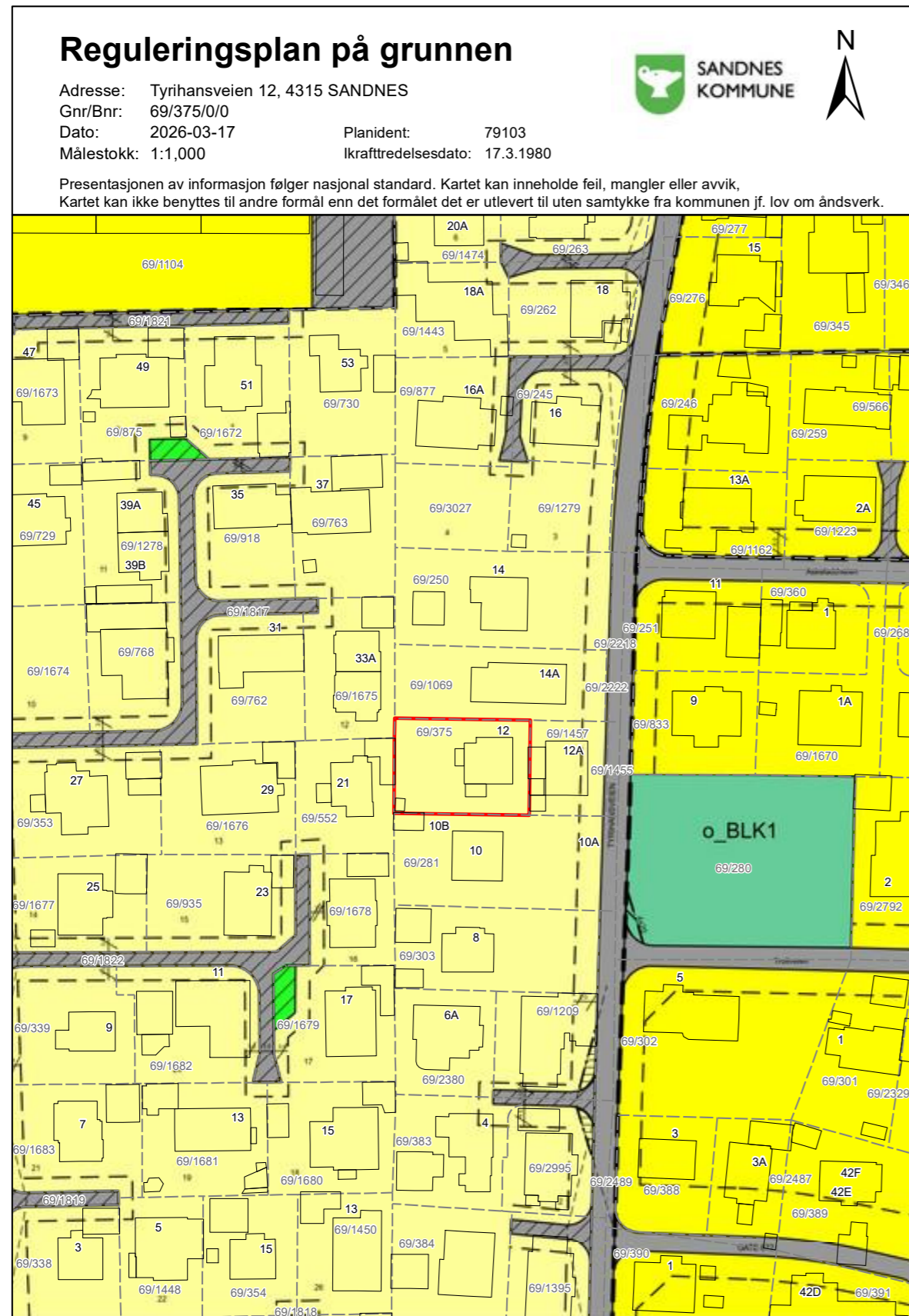
 HENNING HAUGVALDSTAD

Egenerklæringskjema

Signed by:
HENNING HAUGVALDSTAD 17/04-2026 10:32:22 BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.03.1980
Dato for siste endring:

Reguleringsplan for et område mellom gate 670 – Hamraveien og Tyrihansveien på Lura

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79103

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Det regulerte området skal utnyttes med frittliggende bolighus med maks. 2 etasjers høyde. De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense. Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Husets plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Husenes føres opp med skrå takflate. Husene hovedretning skal være som vist på illustrasjonsplanen eller med 90 grader i forhold til denne.

§ 3

For hver enkel bolig skal det avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil. Garasjen kan oppføres i nabogrensen, men garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Når garasjens lengderetning er parallell med offentlig vei eller felles avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m.

Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Garasjens grunnflate tas ikke med beregning av utnyttelsen.

Garasjen skal utføres med hensyn til form og materialer, på en slik måte som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 4

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Der skal på hver side av utkjørselen være frisisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av offentlig vei og avkjørsel.

Frisikttrekantene ved offentlige veikryss og ved private avkjørsler, skal ikke beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Side 1 av 2 Reguleringsplan for et område mellom gate 670 – Hamraveien og Tyrihansveien på Lura

PlanID 79103

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.03.1980
Dato for siste endring:

§ 5

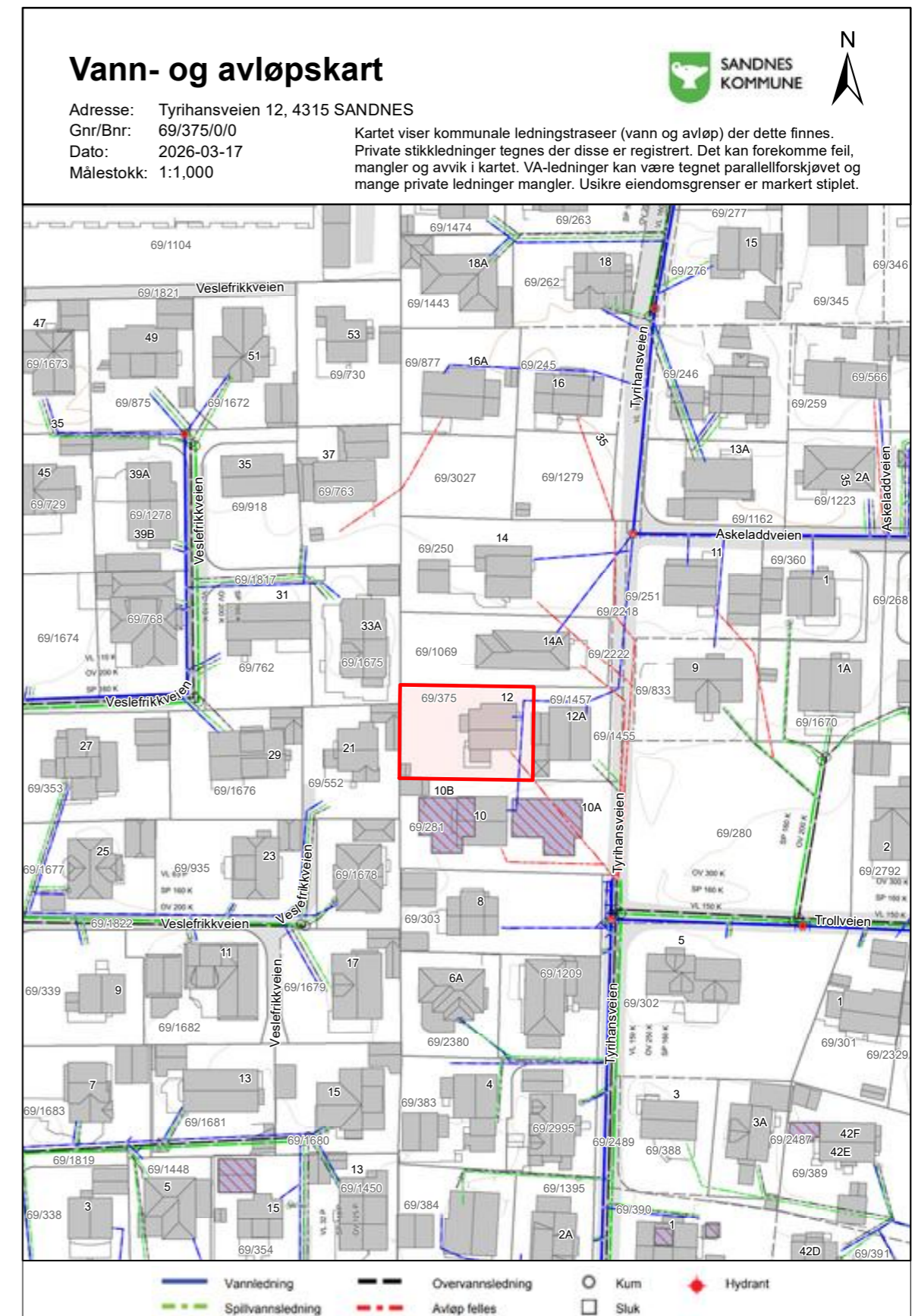
Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

Side 2 av 2 Reguleringsplan for et område mellom gate 670 – Hamraveien og Tyrihansveien på Lura

PlanID 79103

VVA

I forbindelse med utbygging på nabotomten vil ledninger for spillvann og overvann legges om. Ledningskartet som ligger vedlagt vil derfor ikke lenger stemme.



Gårdsnummer 69, Bruksnummer 375 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



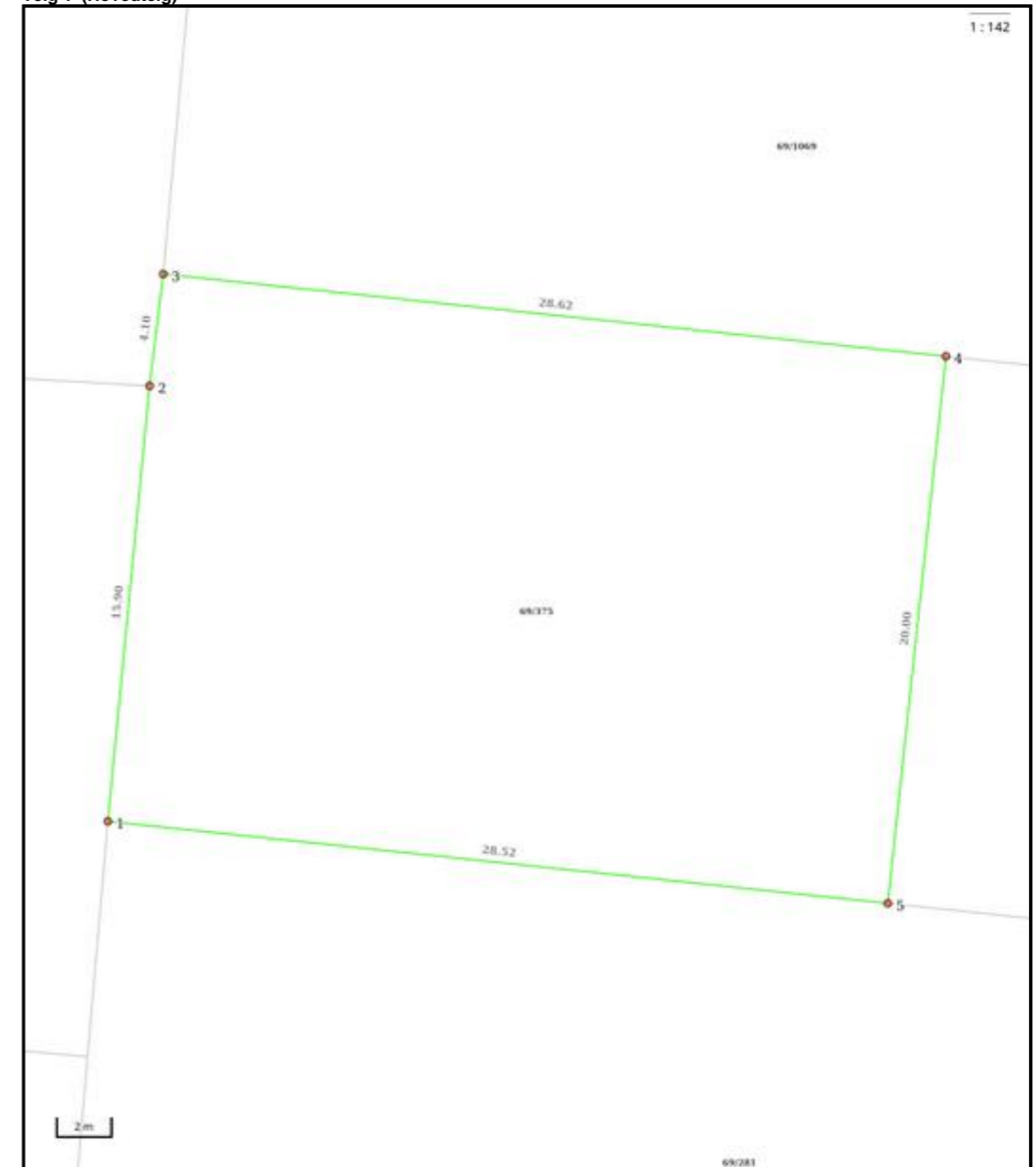
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 12:12 – Sist oppdatert 17.03.2026 12:12
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 375 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 12:12 – Sist oppdatert 17.03.2026 12:12
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

NYBYGG PÅ NABOTOMT

Det er godkjent byggesak på naboeiendom, gnr. 69 Bnr. 281, som har betydning for eiendommen:

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 boliger med garasje. Kart/tegning ligger vedlagt på de neste sider.



TEGNAREN ÅGE GRUDE

Roskliå 17
4365 NÆRBØ

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Guro Lindebrekke Andersen	BYGG-25/01350	22.08.2025
	oppgis ved alle henvendelser	

Rammetillatelse til deling, riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 boliger med garsje i Tyrihansveien 10, 69/281

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	69 / 281 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TEGNAREN ÅGE GRUDE
Tiltakshaver:	Steinar Gilja Håland
Forhåndskonferanse:	

Søknad om tillatelse datert:	Søknad om tillatelse mottatt:	Siste dokument mottatt:
03.06.2025	03.06.2025	22.08.2025

Gjeldende plan:	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Reguleringsplan for et område mellom gate 670 - Hamraveien og Tyrihansveien på Lura
-----------------	--

Tiltaket gjelder:	Riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 boliger med garsje
-------------------	---

VEDTAK

Du som eier gnr. 69 bnr. 281 får rammetillatelse til deling, riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 nye boliger i Tyrihansveien 10 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, med vilkår:

- Signert erklæring må tinglyses når ny eiendom er opprettet og nytt gårds og bruksnummer foreligger.

Du som eier gnr. 69 bnr. 281 får godkjent utvidet bruk av avkjørsel etter vegloven § 40

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Dere søker om å rive eksisterende bolig med bygningsnr 170093844 og oppføre to nye boliger på eiendommen. Tiltaket søkes etter forfettingsbestemmelsen i kommuneplanen.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for fremtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-25/01350-15

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-25/01350

Dato
22.08.2025

Nabovarsling

Naboer er varslet, og det har kommet merknad fra nabo på gnr. 69, bnr. 375

Nabomerknaden går på spillvannsledningen som går fra hans hus og over Tyrrihansveien 10. Ansvarlig søker har besvart ut merknaden med at de skal flytte den og tinglyse erklæringer før søknad om igangsetting.

Vann- og avløp

Det foreligger signert erklæring om rett til å etablere private vann og avløpsledninger over berørte naboeiendommer frem til kommunale vann og avløpsledninger. Erklæringen må tinglyses når ny eiendom er opprettet og nytt og gårds- og bruksnummer foreligger. Se fullstendig uttalelse som vedlegg.

Det ligger en privat stikkledning (spillvann) over eiendommen, det opplyses om at denne skal flyttes og erklæringer skal tinglyses før søknad om igangsetting.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen jf. Plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1. Det stilles krav om ansvarlig foretak, jf. Plan- og bygningsloven § 20-3.

Vår vurdering

Slik som boligene er prosjektert på eiendommen er vurderer vi at de er i samsvar med forfettingsbestemmelsen i kommuneplanen og kan derfor godkjennes som omsøkt.

Nabomerknaden som går på privat spillvannsledning er privatrettslig, men anser det som ivaretatt gjennom ansvarlig søker sin kommentar til merknad.

Konklusjon

Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

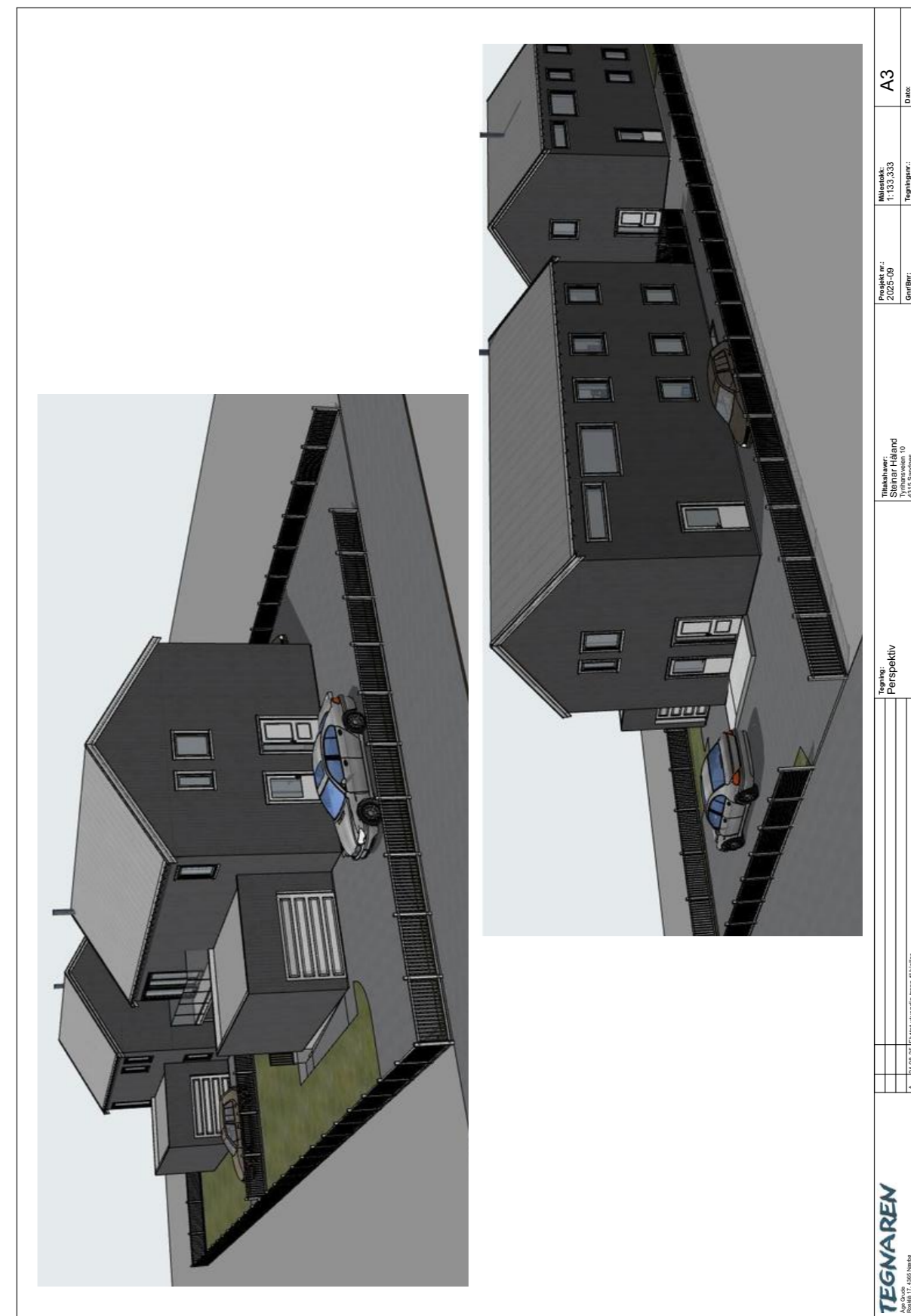
Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

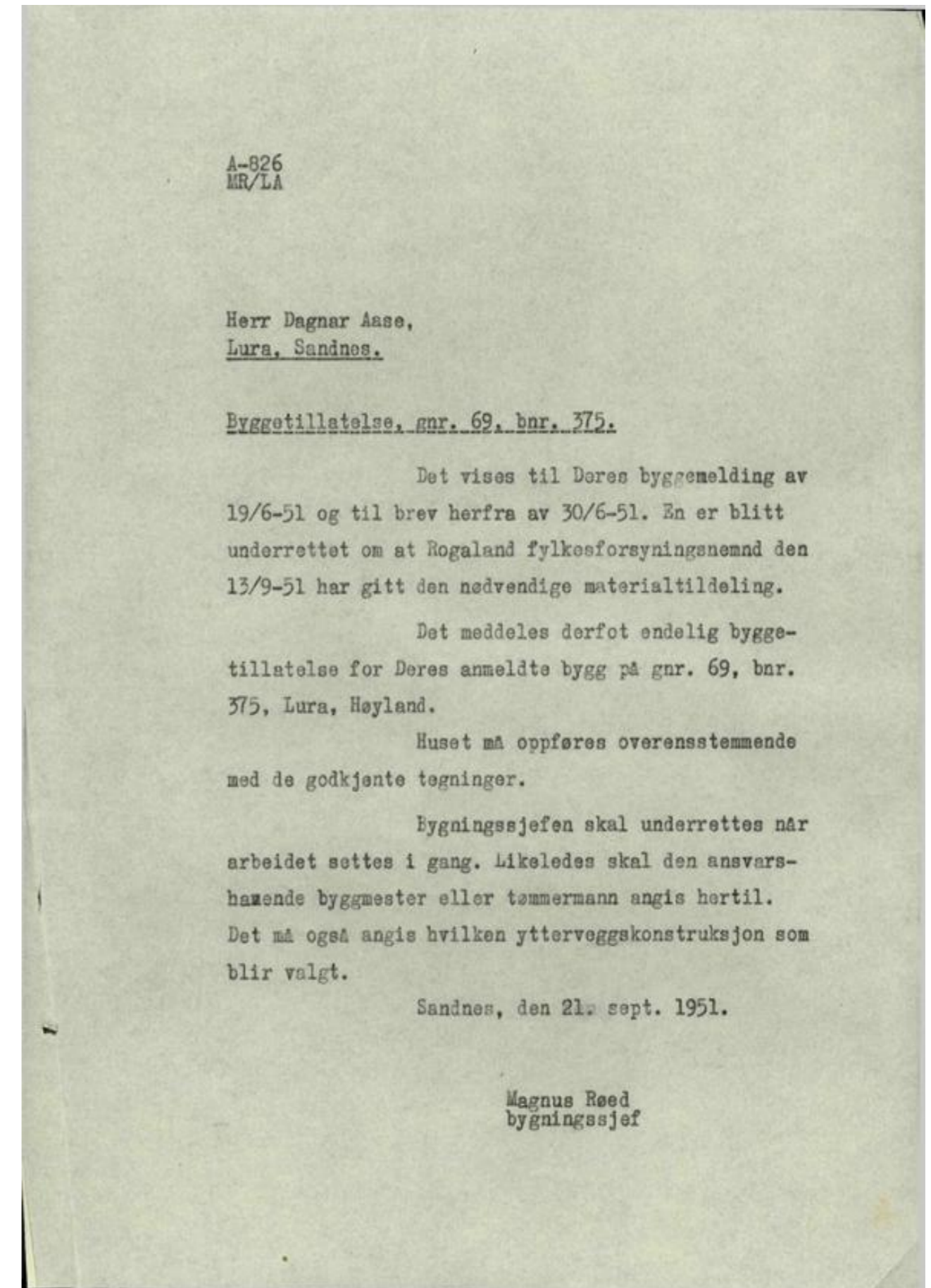
Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

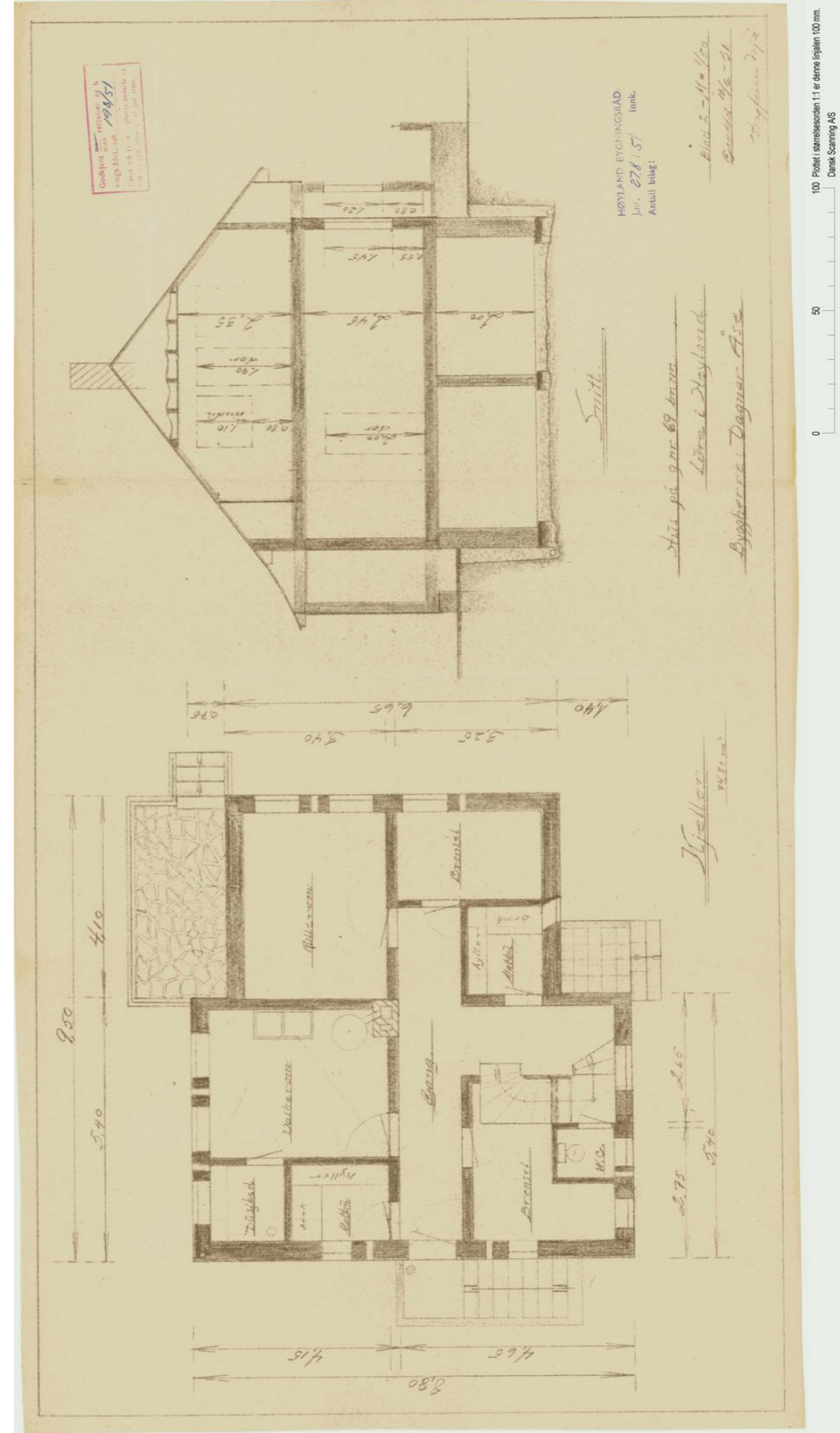
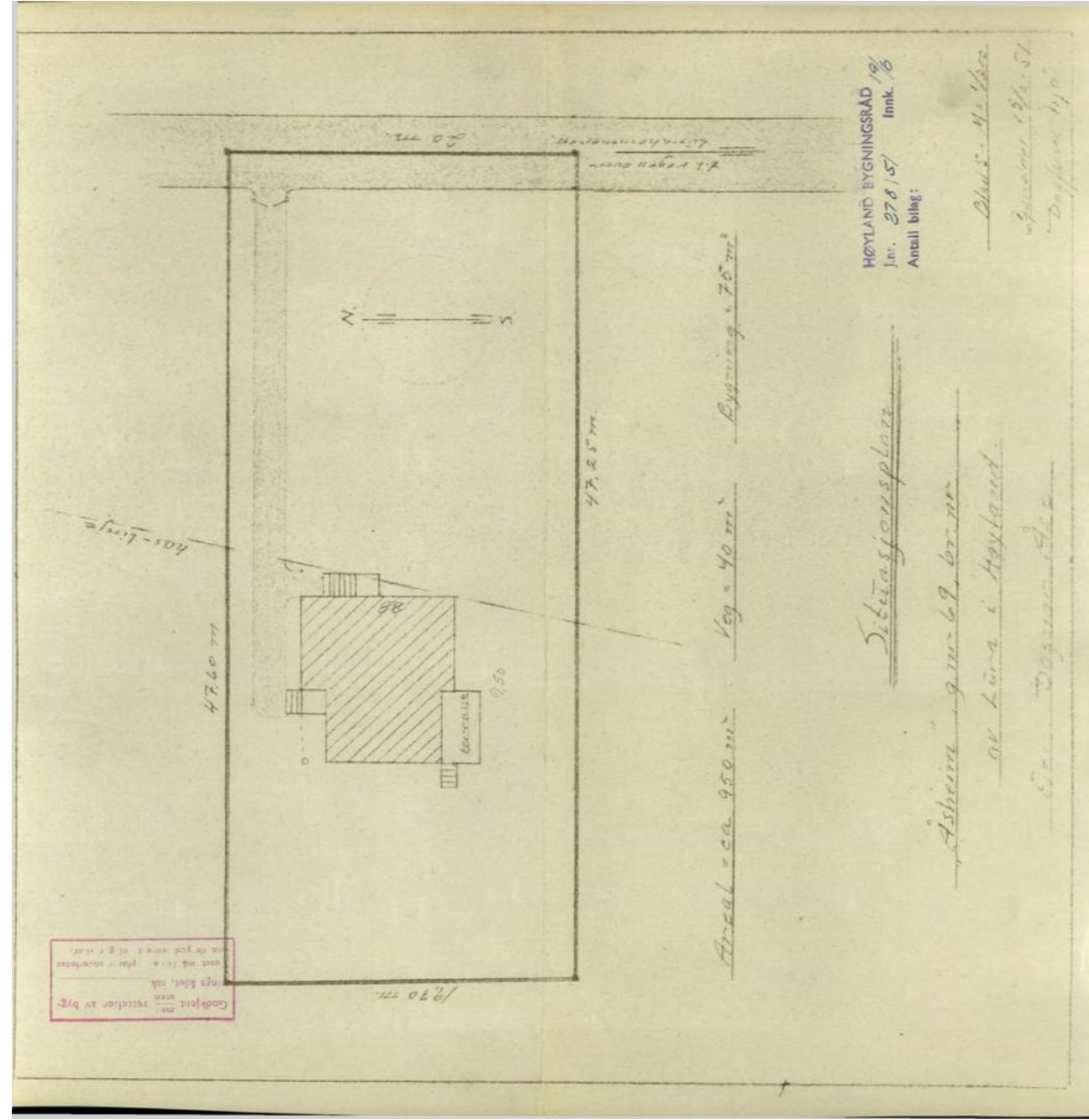
Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

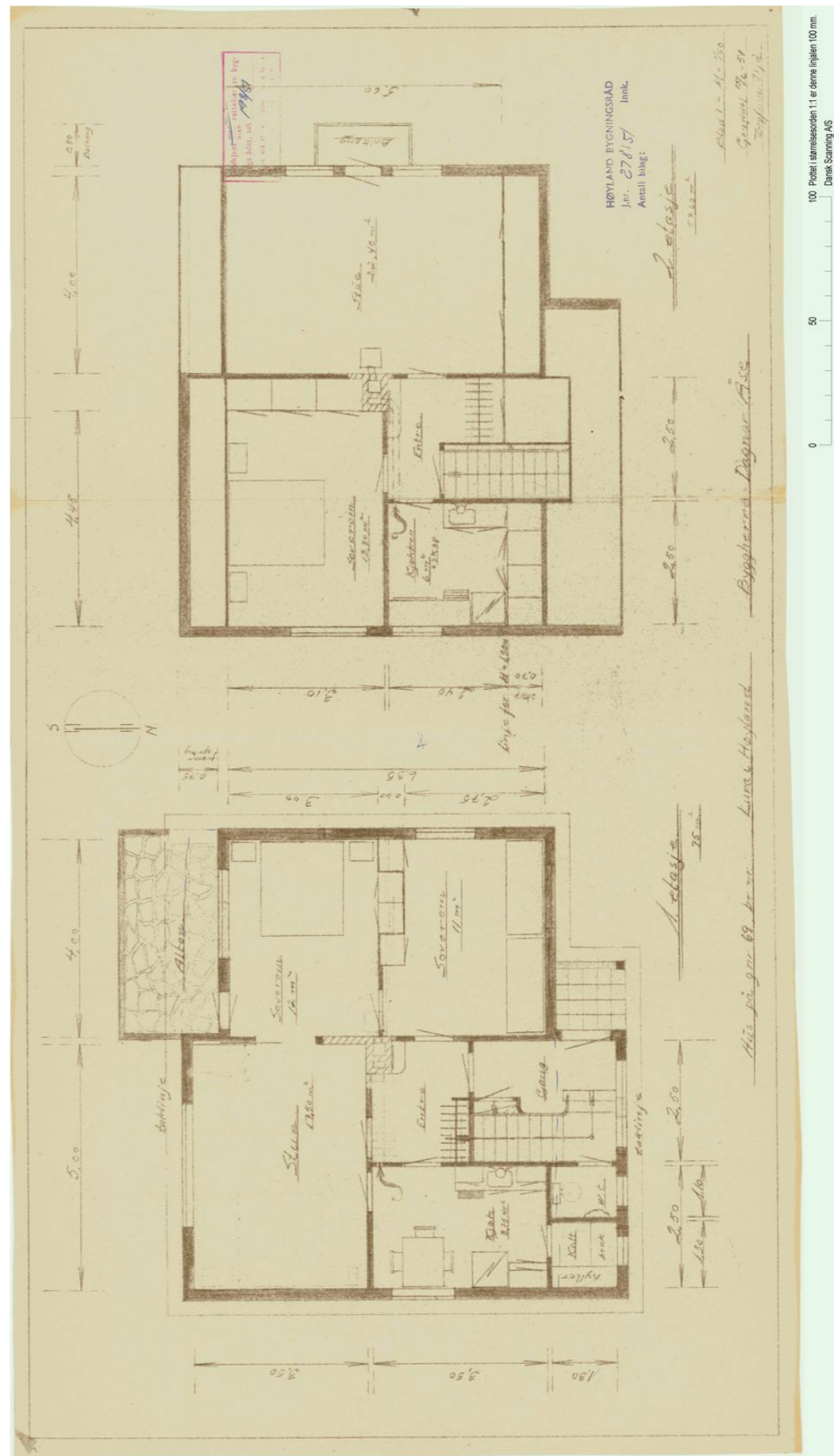
Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

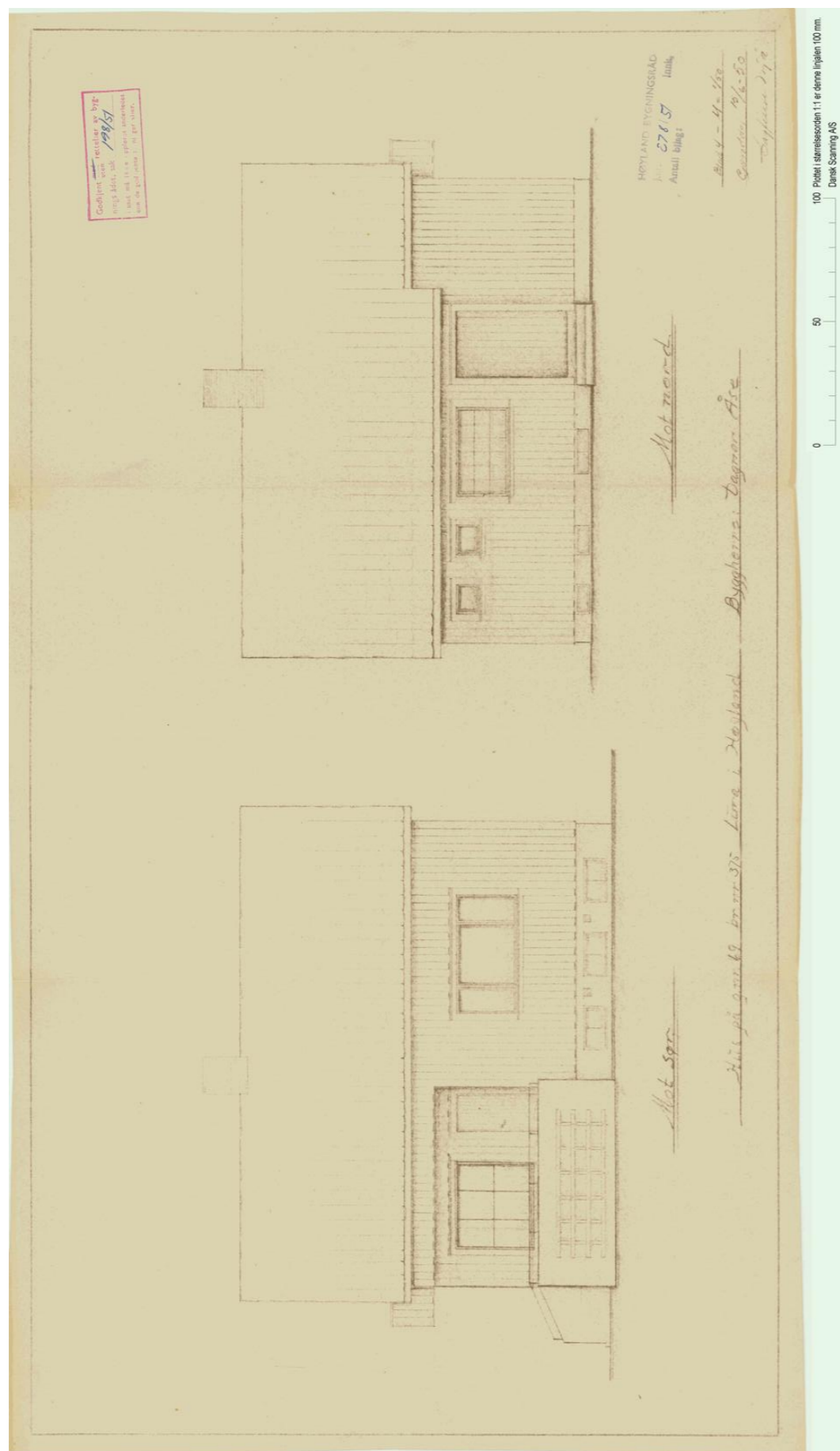
Dokumentnr.: BYGG-25/01350-15













SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Henning Haugvaldstad
Tyrinasveien 12
4315 SANDNES

Sandnes, 10.12.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200701872-5 ✓
Arkivkode: O: 69-375

D SAK 1259/2007 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 69/375 Byggeadresse: TYRIHANSVEIEN 12

Tiltakets art: Tilbygg
Byggets/anleggets art: Terrasse
Tiltakshaver: Henning Haugvaldstad

Melding datert: 26.04.2007 mottatt: 27.04.2007
Siste dokument mottatt: 04.12.2007

BEBYGD AREALER (BYA)
BYA, terrasse 24 m² -Frittliggende garasje: — BRA: — m²

Fakta: Det søkes om tilbygg av terrasse. Tomt er 572 m². Utnytelsesgraden med omsøkte terrasse er 17%.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr.79103

Nabovarsel: Naboer er varslet, ingen merknader er mottatt. Erklæring fra nabo gnr 69 bnr 681 av bygging nærmere enn 4m til nabogrense foreligger.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning.

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningsjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

- Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver. Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).



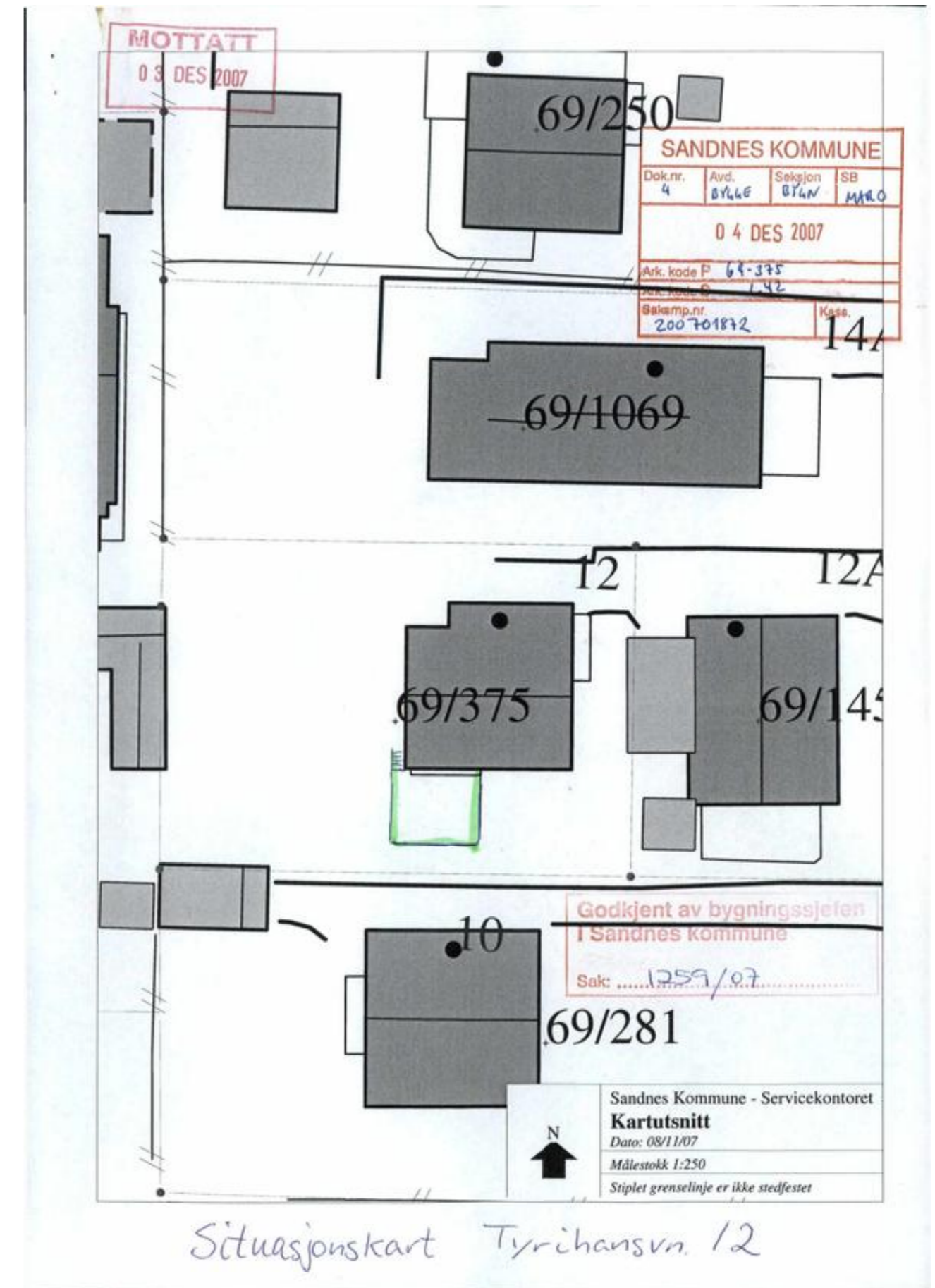
Ola T Solheim
bygningssjef

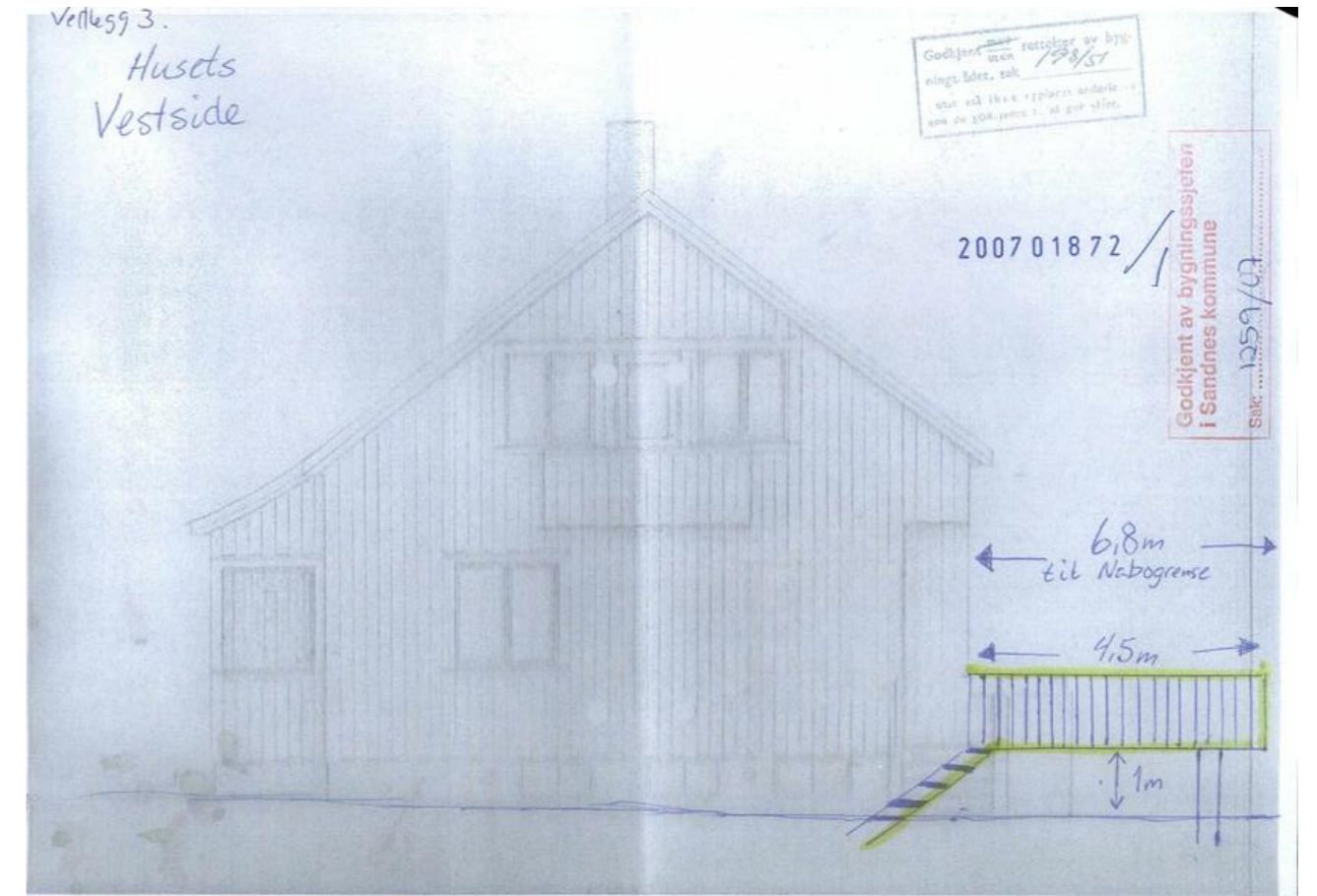
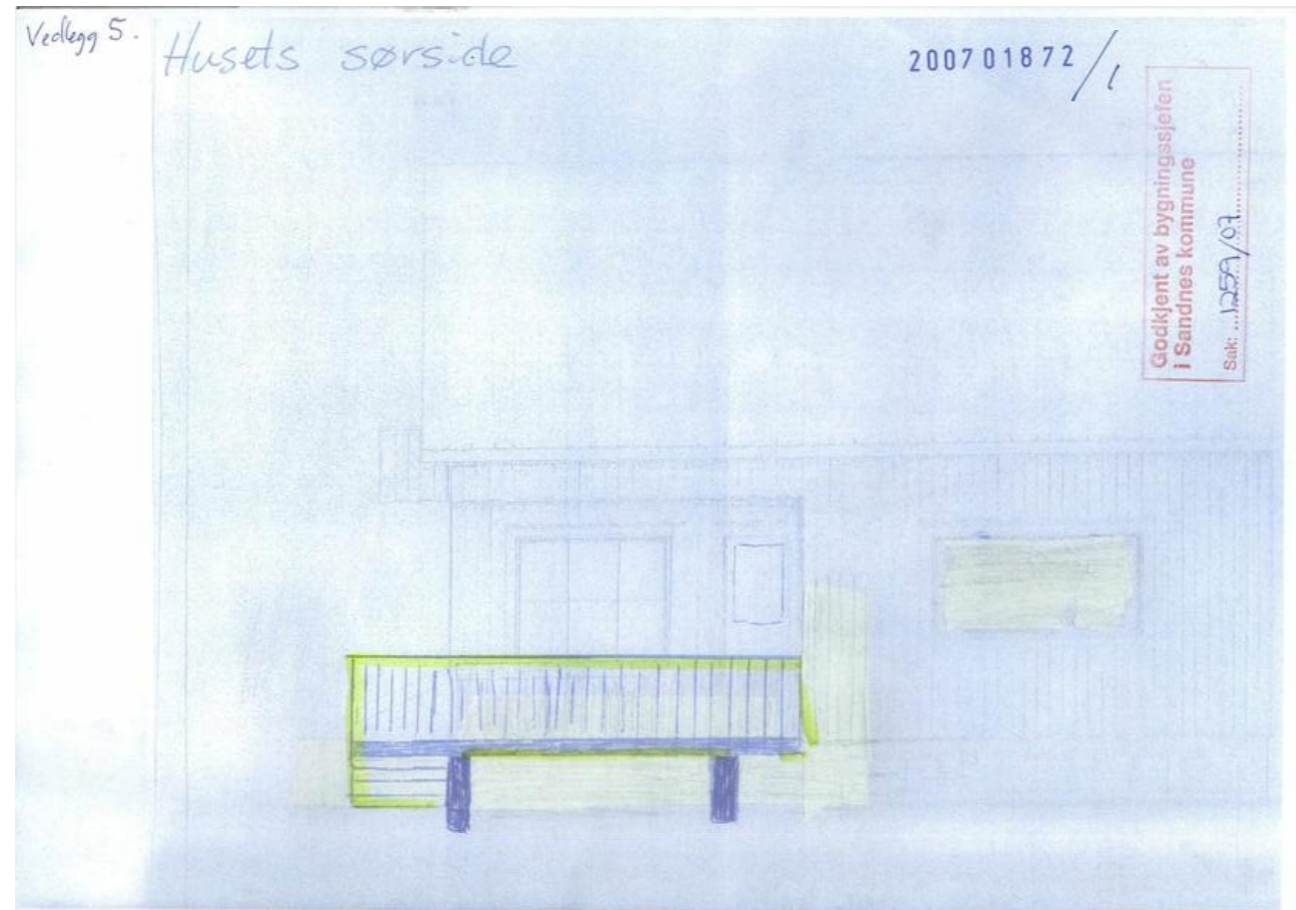


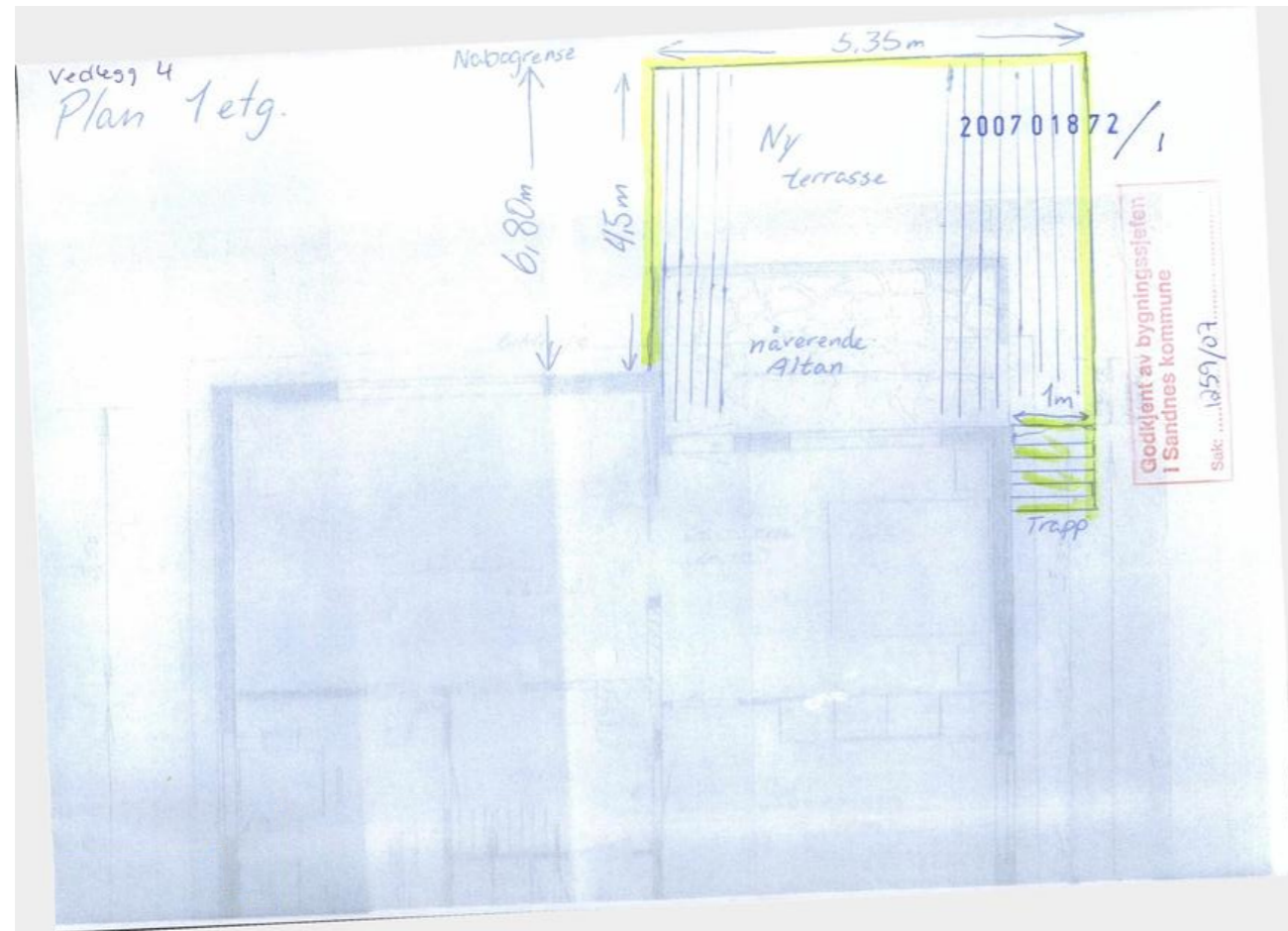
Marina Rørheim
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Side 2 av 2

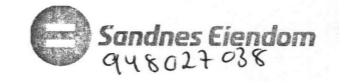






Attestert kopi av dok.nr. 2005/187106/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:43

Side 1 av 2



65324

Erklæring

Undertegnede eier av gnr. 69 og bnr. 1457 i Sandens Kommune gir herved eier av gnr. 69, bnr. 375 i Sandnes Kommune veirett over vår eiendom på nordlig side.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på vår eiendom, gnr. 69 og bnr. 1457 i Sandnes Kommune.

Sandnes 03.11.2005.

Eise Irene Frøiland
Eise Irene Frøiland

Stein Inge Frøiland
Stein Inge Frøiland

Jeg/vi bevitner herved at denne erklæring er undertegnet i mitt/vårt påvær og at underskriverne er over 18 år.

H.S. Perle
 Sandnes Eiendom
Langgt. 64, Postboks 256
4303 Sandnes
(blokkbokstaver)

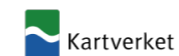
Stein Inge Frøiland
 Sandnes Eiendom
Langgt. 64, Postboks 256
4303 Sandnes
(blokkbokstaver)

TINGLYST
DAGBOKNR: 187106
-5 DES. 2005
STATENS KARTVERK

Sandnes Eiendom
Beit kopi
28/11-05
[Signature]
Dorrit i Kvalvæn
Statens kartverk



Doknr: 187106 Tinglyst: 05.12.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING DAGBOKFØRT

81 5359

I forbindelse med at undertegnede eier av gnr. 69 bnr. 375 i Sandnes kommune søker bygningsrådet om midlertidig dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 63 og § 67. Jeg følger følgende erklæring:

1. Jeg avgir vederlagsfritt grunn til midten av gate langs min eiendom i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Avståelsen er begrenset til inntil 20% av tomtas nettoareal.
2. Kommunen har vederlagsfritt rett til å legge skråning i forholdet 1:2 på min eiendom der dette er ønskelig fordi veien går på fylling eller i skjæring.
3. Grunn og skråning tas i besittelse straks arbeidet tar til, men med minst 14 dagers varsel til meg.
4. Jeg forplikter meg til ikke å foreta disposisjoner som kan fordyre eller vanskeliggjøre den senere gjennomføring eller opparbeiding.
5. Uten erstatning må jeg finne meg i mindre vesentlige reguleringsendringer og endringer i gatens profiler.
6. Ved den senere opparbeiding av gata erklærer jeg meg villig til å betale full refusjon av kommunens utgifter etter regler og de satser som gjelder. I tillegg til ovennevnte refusjonsbeløp avstås vederlagsfritt grunn som nevnte i pkt. 1, eller i fall jeg helt eller delvis ikke eier denne grunn, betales refusjon for kommunens erverv av gategrunn etter en fordeling i medhold av bygningslovens § 48. Dersom de tekniske anlegg blir opparbeidet av andre enn kommunen skal det betales refusjon i.h.t. bygningslovens § 55.
7. Jeg skal ha rett til å prøve refusjonskravet ved skjønn etter de regler som gjelder på den tid (nåværende bygningslov § 57), men jeg skal ikke ved en slik prøving av refusjonskravet påberope meg forhold som er muliggjort ved den dispensasjon som jeg eventuelt vil få. Jeg skal således ikke påberope meg at den midlertidige adkomst som bygningsrådet har godkjent er tilfredsstillende.
8. Jeg er også fullt oppmerksom på at den adkomst som jeg har, er en rent midlertidig adkomst, og at jeg ikke har noe krav på å opprettholde denne, men eventuelt må finne meg i at adkomsten blir fjernet uten vederlag når området blir opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.
9. Denne erklæring gir kommunen rett til å foreta framåling av den veigrunn som utlegges, samtidig som jeg i nødvendig utstrekning plikter å bidra med den formelle eiendomsoverføring.
10. Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 69 bnr. 375. Når den parsell som skal fradeles har fått eget bnr./matr.nr. kan heftet slettes på bnr. 375.

Av hensyn til gebyrberegningen anslås heftets verdi til kr 1 000,-.

Sandnes, den..11-5-81....

Til vitterlighet:

Bvein Tjensum

Oliver Aare

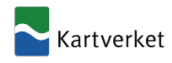
Dragmark Fase

Jan Tegetand

ektefelle

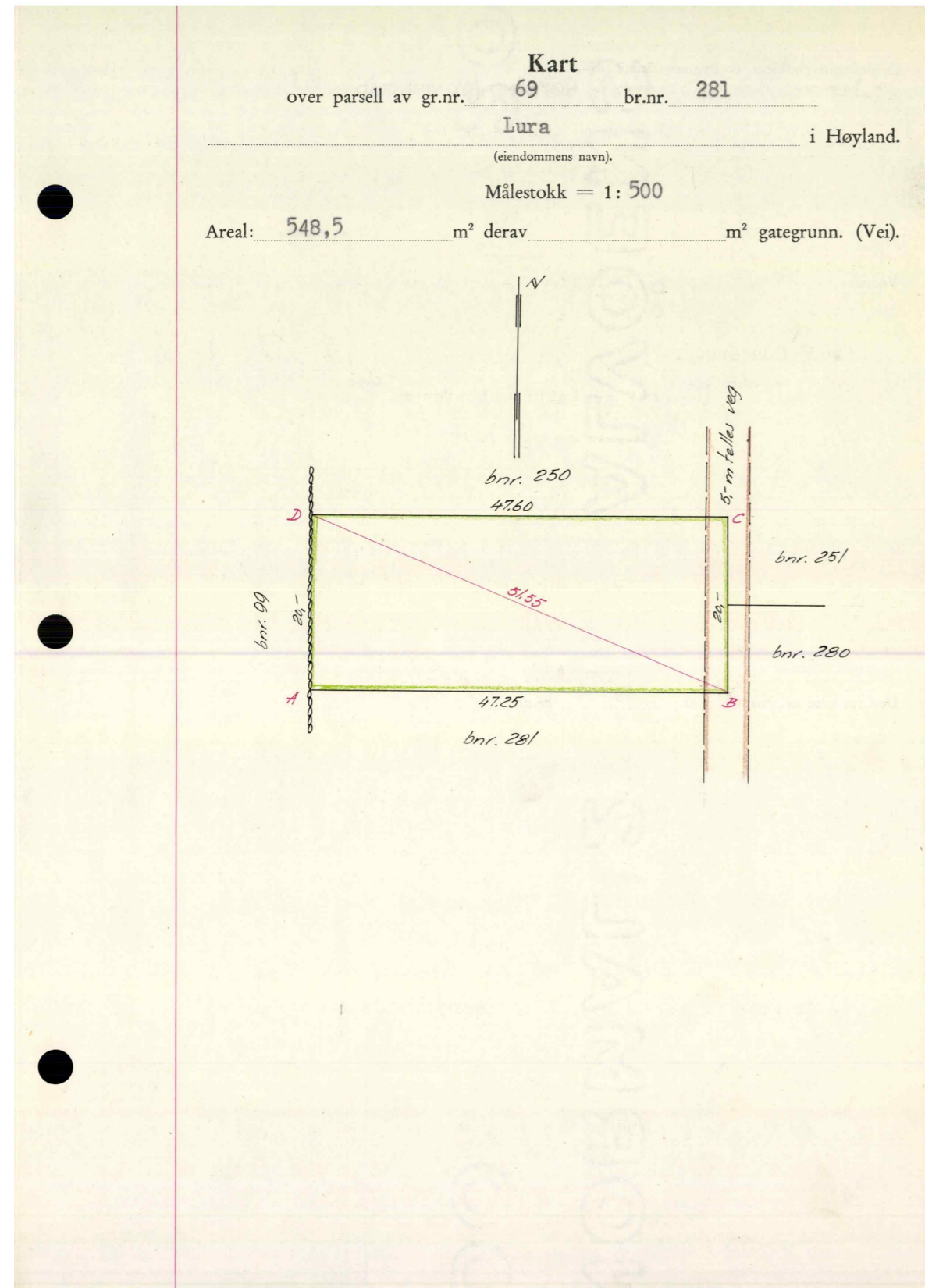
underskrift

Wjemmelshaver



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3201/43
Attestingstidspunkt 2026-03-17 13:43

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3201/43
Attestingstidspunkt 2026-03-17 13:43

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

HØYLAND BYGNINGSRÅD

Vedtatt:

Sigurd Gundersen.

Selger. Rett avskrift attesteres. Kjøper.

Sigurd Gundersen

Den fraskilte del har fått g.nr. 69 br.nr. 375.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

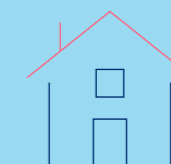
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tyrhansveien 12, 4315 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 375, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260065
Mægler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
991 28 944
rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no