

PROAKTIV

Her kan bolig
drømmen
realiseres!

Spennende oppussingsobjekt
m/stor tomt og panoramautsikt

TORKEL HAABETHS VEI 49



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**
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**
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



HÅBET

Her kan boligdrømmen realiseres! Spennende oppussingsobjekt med stor tomt, panoramautsikt og garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 374, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.390.000,-

Omkostninger: 154.000,-

Totalpris: 5.544.000,-

Kommunale avgifter: 20.045,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 5/3

BRA: 278 m²

BRA-i: 201 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1782.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	44	49	50
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
76	81	112	
Energiattest	Kommunale opplysninger	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



HÅBET

Kommune: Sandnes / **Område:** Håbet

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Håbet er et meget trivelig sted å bo, fullt av de kvalitetene folk flest er ute etter i sitt nabolag.

God skolevei for de minste både til Austrått og Bogafjell skole. Friluftsbarnhage og Idrettsbarnhage spaserer du til. Det tar 5 minutter i bil til Maxi som har «alt» du trenger.

For den tur- og treningsglade er dette et perfekt utgangspunkt. Ta på deg joggeskoene og start en naturskjønn løpetur fra egen dørstokk. Følg skogstien til undergangen Bogafjell og fortsett til Stokkelandsvannet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange. Stien langs Ånå gjennom Sandvedparken knytter Stokkelandsvannet sammen med sentrum. Eller du kan ta turen øst mot Melsheia som byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. For den rolige kveldsturen er det et flott nabolag å spasere rundt i. Fra den lille skogen i feltet er det kort avstand til



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hageveien Linje 27, N95	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	7 min 🚗 3.6 km
✈ Stavanger Sola	19 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 🚗 18.2 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 Maxi Sandnes	6 min 🚗
🏪 Vitusapotek Bogafjell	14 min 🚶

SPORT

🏀 Glettefjell ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏀 Klokkarveien balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏋 Everybody Gym & Fitness	14 min 🚶
🏋 Ganddal Terapi & Trening	21 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	16 min 🚶
----------------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



toppen av Presthei som gir fin utsikt over Stokkelandsvannet og Sandved. Foretrekker du heller studio er det gåavstand til Bogafjell senter som huser treningssenter, dagligvarebutikken Meny, apotek og Europris.

De er flere lekeplasser på feltet og små skogholt hvor den kreative leken kan starte for barn i alle aldre. Håbet/Håbafjell er et fint og spennende nabolag for barn å utforske på sykkel. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, noe

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

som gir et stabilt og godt nabolag hvor folk etablerer seg og bor lenge. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved i Klokkerveien, med bil er det kun 3 minutter til påkjørsel for E39 ved Hove.

Ut.no sin beskrivelse av din nye nabo: Melshei har et stort nett av turveier og turstier og er et godt tilrettelagt turområde for hele familien i Sandnes. Flere av turveiene egner seg for barnevogn og rullestol. Ca. 8 km lysløype gjør det mulig å bruke området hele året også til skigåing når det er snø. Melshei grenser til Rogaland Arboret og flere stier går til Arboretet. I Melshei er det gode muligheter for å plukke sopp, blåbær og tyttebær. Her er et rikt fugleliv. Ellers er elg, hare og rådyr vanlig. Melshei ble i friluftsåret 2015 kåret til det beste friluftsområdet i Sandnes kommune. Det nyeste tilskuddet til Melsheia er en av Norges råeste rulleskiarenaer.

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

Bebyggelse

For det meste eneboliger og rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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

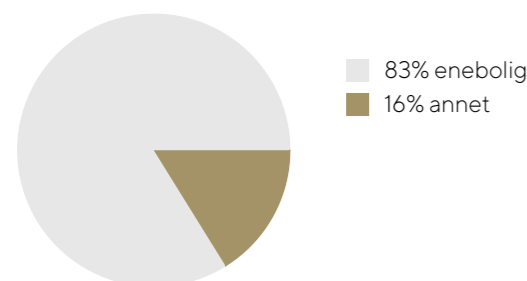
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Håbet Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Håbafjell idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 80 barn	16 min 1.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL TORSEL HAABETHS VEI 49

Vi starter utendørs – boligen har en uvanlig stor tomt som er pent opparbeidet, og ligger fint til med nydelig utsikt.

Parkering

Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1782 m²

Beskrivelse av tomt

Kraftlinje over eiendommen:

Det går kraftlinje med tilhørende høyspentmaster over eiendommen. Ca. 1428 kvm. av eiendommen omfattes av Hensynssone H370 (høyspenning) iht. kommuneplan. Se også punkt 'Regulerings- og arealplaner'.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1981 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Betongelementer og Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Betong og Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Enebolig ferdigstilt i 1981 oppført i regi av Block Watne.

Byggets tilstand utvendig bærer preg av en periode med manglende vedlikehold, de senere år montert ny kledning i partier. Ellers er vinduer, dører, takteking, beslag og takrenner der restlevetiden anses begrenset. Innvendig oppgradert i 1.

og 2.etg. rundt 2022 med normal tilstand. Innredning i kjeller og våtrom spesielt har standard som ikke tilfredsstiller dagens krav. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

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.

TILSTANDSGRADER:

TG0: 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 7 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer TG 3

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vannbord på enkelte vinduer er vridd til å ha helling innover.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. beslag må utbedres slik at vann ledes ut av bygget. Det kan ikke

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





utelukkes underliggende skader under disse områdene.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Tilbygget ved siden av terrassen er ikke byggemeldt og er heller ikke oppført i tråd med god byggeskikk.

Konsekvens/tiltak:

Bygget anbefales demontert. Fordi bygget ikke er byggemeldt eller oppført i tråd med fagmessige utførelse.

Prisestimat er for demontering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater kjeller

Innredning i kjeller må oppdateres. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det registreres mugglukst etter hulltaking i rom under terreng. På utsiden heller terrenget inn mot bygningen, samt at dreneringens alder pr. dato er 45 år, tilsier at rom under terreng kan gi utfordringer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten og utbedre årsaken til det høye fuktnivået i trekonstruksjonen, for å unngå videre utvikling av mugg og sopp, samt skade på materialer og konstruksjoner. En bør først undersøke om det er andre forhold enn drenering som er årsak til målte verdier. Dette kan være gliper mellom støpt betonggulv og grunnmurens yttervegg.

Kostnadsestimat på denne type avvik er ikke mulig å vurdere uten demontering og avklaringer av årsak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimert er lavt kalkulert i enkleste form. Nytt bad jf. dagens standard må det påregnes 3-400.000.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
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. Rommet er etablert for sin tid og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekkning
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taketts undertak med 600 papp og sutaksplater, strø og lekter er på befragingen 45 år med påfølgende aldringsslitasje ihht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.
Flere av vindskiene har defekter og råte i nedre deler. Også skader i vindski i balkongområde spesielt.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
Omlegging/skift av taktekkningen må fortløpende vurderes.

Utvendig > Pipe over tak
Det er løst bly over takghjennomføringen.
Stigetrinn på tak på påregnes oppdatert til dagens krav etter fks. branntilsyn.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utbedres løs bly over takghjennomføringen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.
Stigetrinn på tak bør vurderes oppdateres til dagens krav for å ivareta sikkerhet ved adkomst til pipe, og for å unngå pålegg ved eventuelt branntilsyn.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Normalt er det naturlig å skifte alle beslag og takrenner ved en eventuell takomskiftning.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av takrenner, nedløp og beslag i forbindelse med eventuell takomlegging, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det er registrert rust på innfestingene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Trekledning er slått utenpå eksisterende kledning med stedvis begrenset lufting bak kledning. Spiker er i partier slått for hardt inn i kledningen.
Betongelementer er stort sett intakt.
Konsekvens/tiltak:
Spiker som er slått for hardt inn bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forlenget levetid på kledningen.
Manglende lufting og feil spikring kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for skader på underliggende konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. I 1981 var det vanlig med isolasjon med papir mellom undertak og isolasjon. Avstand mellom papir og undertak skal etter dagens standard være min 48 mm.
Boliger bygget mellom 1979 og 1986 har en tendens til å ha manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondensproblematikk.
Konsekvens/tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres.
Lufting/ventilering bør forbedres, fortrinnsvis når det bestemmes at taket skal skiftes. Begrenset ventilering øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.
Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkongdør i 2.etg. er svært slitt.
Konsekvens/tiltak:
Det må foretas lokal utbedring.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduene er i en alder der restlevetid er begrenset.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong ut fra soverom har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak:
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.





Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Det er en del misfarging i område der luftekanal for avløp kommer opp på loft. Årsaken kan være utetthet i kanalsystemet for ventilering av avløpssystem.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av misfargingen og tettheten i kanalsystemet for ventilering av avløpssystemet. Utetthet kan føre til spredning av lukt, fuktproblemer og i verste fall fuktskader på loft og omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting på grunn av høy alder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak:
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Innredningen har slitasjegrad og deler bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilluft til kjøkken.
Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist andre avvik:
Baderomspanelet er ikke utenfor flis langs vegger mot gulv.
Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Andre tiltak:
Det er ikke behov for tiltak pr. dato da det ikke er registrert svelling i nedre deler av panelet.
Vindu i våtsone bør beskyttes for å hindre skader i karm og underliggende konstruksjon.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:
Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Dusjveggs sperre mot gulv bør vurderes fjernet eller endres slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Onsdag, 17. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller:
Gang, bad, vaskerom, bod, kjøkken, stue, 2 soverom (ikke byggemeldt/godkjent)

1. etasje:
Entre, gang, toalettrom, stue, kjøkken.

2. etasje:
Gang, kott, bad, 3 soverom.

Garasje:
Garasje og bod, med gang og trimrom på loft.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

1. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 29 kvm

2. etasje: 4 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

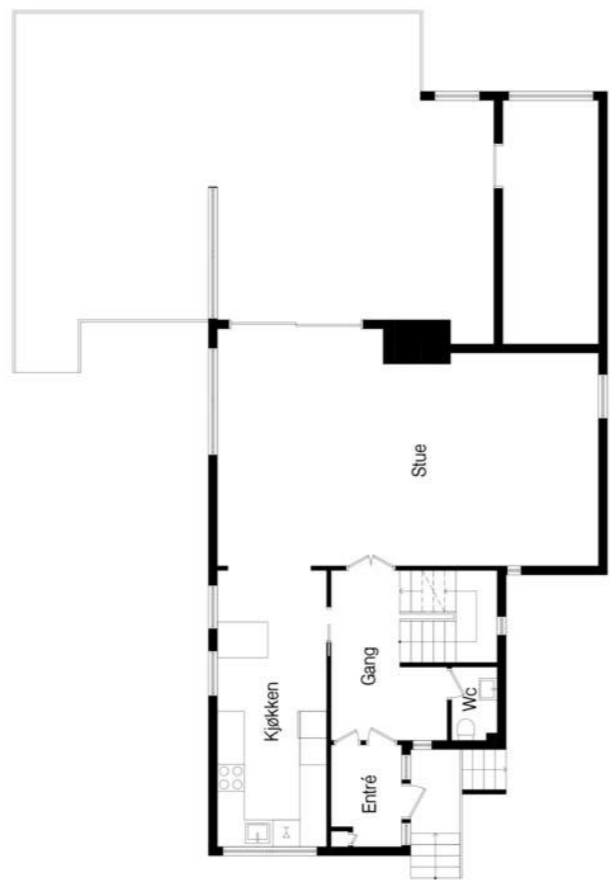
2. etasje
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Lovlighet:

Byggetegninger enebolig:
Planløsning i, 1. og 2.etg. stemmer med byggegodkjente tegninger. Endringer i kjeller er søknadspliktige tiltak. Kjeller er innredet tilnærmet som utleiedel med kjøkken, bad og oppholdsrom. Alternativer rømningsvei er ikke i tråd med forskriftkrav (trapp til 1.etg. regnes ikke som rømningsvei), lysareal er ikke i tråd med krav.
Byggetegninger garasje:
Mønehøyden er større enn på tegning.

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.





1. ETASJE

Boligens hovedetasje med god planløsning, og trappen som binder boligens øvrige plan sammen.



STUE

Herlig og romslig hovedstue med flott utsikt mot Austrått, og mye luft ut mot den store hagen.



Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.















49



HÅRTHOLD
ALARM
OPPTAKNING





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1782 m²

Beskrivelse av tomt

Kraftlinje over eiendommen:

Det går kraftlinje med tilhørende høyspentmaster over eiendommen. Ca. 1428 kvm. av eiendommen omfattes av Hensynssone H370 (høyspenning) iht. kommuneplan. Se også punkt 'Regulerings- og arealplaner'.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene 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

20.045,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger i kommunen.

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger er et firma, har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Det er ikke fylt ut egenerklæring i forbindelse med salget. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig

grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 20.11.1981, med beskrivelse av følgende gjenstående arbeider:

Utvendig: Støyping av inngangstrapp med rekkverk.

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for garasje, datert 06.05.1988.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Deler av eiendommen er tatt i bruk som rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i kjeller fra "Diverse" og "Bod" til soverom, bad og kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt.

Oversendte byggetegninger tilsier at tilbygget ved siden av terrassen ikke er byggemeldt og heller ikke er oppført i tråd med god byggeskikk.

Godkjennelse for ovennevnte foreligger dermed ikke. 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: ingen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan for Håbet hageby, planID 6905. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til kjørevei (12.69kvm.) og gang-/sykkelvei (0.02kvm.) For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

1427.77 kvm. av eiendommen er avsatt i kommuneplan som

Hensynssone H370 Fare - Høyspenning. 740.64 kvm. av eiendommen er avsatt i kommuneplan som Hensynssone H220 Støy - Gul sone T-1442.

I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Fra kommuneplan: Høyspenningsanlegg H370: Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Det er godkjent byggetiltak på naboeiendom gnr. 33 Bnr. 706 for enebolig med garasje, som må påregnes oppført i nær fremtid.

Ubebygget område øst for eiendommen, gnr. 33 bnr. 25 er regulert til boligbebyggelse, og må påregnes bebygd i fremtiden.

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 er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det mangler informasjon hos kommunen om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer.

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 kjøperen 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 kjøperen 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.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 390 000,00 (Prisantydning)

5 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
134 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

136 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
154 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 526 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 544 000,00 (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 overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler 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

tilleggsforsikring 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 konkret 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-nummeret fra 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.

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 nettannonser 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 ikke tegnet boligselgerforsikring, og har heller ikke fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med salget.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 67 375 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 54 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 841.

Totale kostnader kr. 141 416.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
25.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 Rapportdato: 25.06.2026 Oppdragsnr.: 20158-1911 Eiendomsverdi ref nr: ZG6337

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalennummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 2 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 3 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, 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.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 4 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1981 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Betongelementer og Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Betong og Trebjelkelag.

Tak: Saltak teknet med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Enebolig ferdigstilt i 1981 oppført i regi av Block Watne. Byggets tilstand utvendig bærer preg av en periode med manglende vedlikehold, de senere år montert ny kledning i partier. Ellers er vinduer, dører, takteking, beslag og takrenner der restlevetiden anses begrenset. Innvendig oppgradert i 1. og 2.etg. rundt 2022 med normal tilstand. Innredning i kjeller og våtrom spesielt har standard som ikke tilfredsstiller dagens krav. For nærmere spesifiseringer, studer premissetekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne referanser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1981). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Eier har ikke bebodd eiendommen og det foreligger ikke egenerklæring med tilstrekkelige opplysninger om bygget. Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i Tilstandsrapporten. Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Planløsning i, 1. og 2.etg. stemmer med byggegodkjente tegninger. Endringer i kjeller er søknadspliktige tiltak.

Garasje

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

Mønehøyden er større enn på tegning.

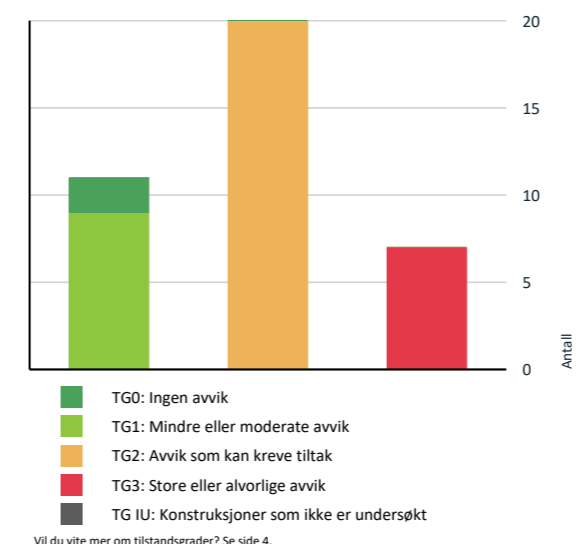
Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

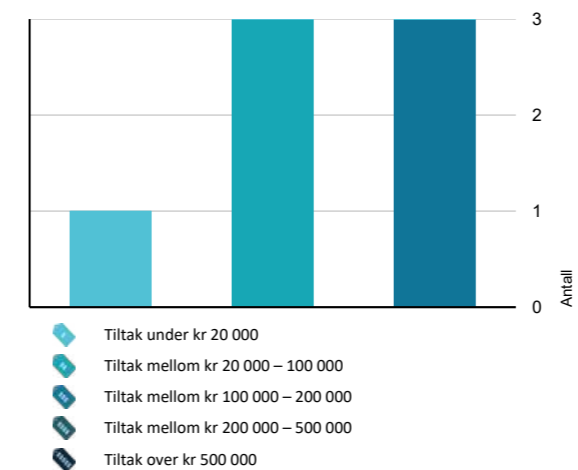


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer TG 3 [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vannbord på enkelte vinduer er vridd til å ha helling innover.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik: Tilbygget ved siden av terrassen er ikke byggemeldt og er heller ikke oppført i tråd med god byggeskikk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det registreres mugglukst etter hulltaking i rom under terreng. På utsiden heller terrenget inn mot bygningen, samt at dreneringsalder pr. dato er 45 år, tilsier at rom under terreng kan gi utfordringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrenghforhold [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takets undertak med 600 papp og sutaksplater, strø og lekter er på befringen 45 år med påfølgende aldringslitasje ihht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Flere av vindskiene har defekter og råte i nedre deler. Også skader i vindski i balkongområde spesielt.

Utvendig > Pipe over tak

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er løst bly over takghjennomføringen.

Stigetrinn på tak på påregnes oppdatert til dagens krav etter fks. branntilsyn.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Normalt er det naturlig å skifte alle beslag og takrenner ved en eventuell takomskiftning.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trekledning er slått utenpå eksisterende kledning med stedvis begrenset lufting bak kledning. Spiker er i partier slått for hardt inn i kledning.
Betongelementer er stort sett intakt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I 1981 var det vanlig med isolasjon med papir mellom undertak og isolasjon. Avstand mellom papir og undertak skal etter dagens standard være min 48 mm.

Boliger bygget mellom 1979 og 1986 har en tendens til å ha manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondensproblematikk.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Balkongdør i 2.etg. er svært slitt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er en del misfarging i område der luftekanal for avløp kommer opp på loft. Årsaken kan være utetthet i kanalsystemet for ventilering av avløpssystem.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 7 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Spesialrom > 1.etg. > 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.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelet er ikke utenfor flis langs vegger mot gulv.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

[Gå til side](#)
[Gå til side](#)
[Gå til side](#)
[Gå til side](#)
[Gå til side](#)
[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 7 av 26

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 8 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1981	Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Standard

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

Vedlikehold

Sporatisk vedlikeholdt utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra 1981. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takets undertak med 600 papp og sutakplater, strø og lekter er på befaringen 45 år med påfølgende aldringslitasje ihht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Flere av vindskiene har defekter og råte i nedre deler. Også skader i vindski i balkongområde spesielt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Omlegging/skift av taktekkningen må fortløpende vurderes.



TG 2 Pipe over tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pipe fra byggeår med stigetrinn i tråd med byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løst bly over taghjenomføringen.

Stigetrinn på tak på påregnes oppdatert til dagens krav etter fks. branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres løs bly over taghjenomføringen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader. Stigetrinn på tak bør vurderes oppdateres til dagens krav for å ivareta sikkerhet ved adkomst til pipe, og for å unngå pålegg ved eventuelt branntilsyn.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner er montert skjult av samme alder som byggeår. Det samme gjelder beslag og øvrige beslagelementer som bla. takhatter mm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Normalt er det naturlig å skifte alle beslag og takrenner ved en eventuell takomskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av takrenner, nedløp og beslag i forbindelse med eventuell takomlegging, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det er registrert rust på innfestingene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 9 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av betongelementer og trekledning mellom disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning er slått utenpå eksisterende kledning med stedvis begrenset lufting bak kledning. Spiker er i partier slått for hardt inn i kledning. Betongelementer er stort sett intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spiker som er slått for hardt inn bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forlenget levetid på kledningen. Manglende lufting og feil spikring kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for skader på underliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er intakt intakt på loft. Isolering er som for byggeårets standard.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I 1981 var det vanlig med isolasjon med papir mellom undertak og isolasjon. Avstand mellom papir og undertak skal etter dagens standard være min 48 mm.

Boliger bygget mellom 1979 og 1986 har en tendens til å ha manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres, fortrinnsvis når det bestemmes at taket skal skiftes. Begrenset ventilering øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra 1981 med variabel tilstand. Fra funksjonelle til vinduer med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene er i en alder der restlevetid er begrenset.

TG 3 Vinduer TG 3

Beskrivelse

Enkelte vinduer har større avvik enn andre. Noen kjellervinduer med defekter. Vindu mot oppsiden i 1.etg. med feil vannbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vannbord på enkelte vinduer er vridd til å ha helling innover.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

beslag må utbedres slik at vann ledes ut av bygget. Det kan ikke utelukkes underliggende skader under disse områdene.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader



Vannbord som heller innover.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en entredør i funksjonell stand og sidefelt fra byggeår, kjeleldør fra byggeår, skyvedør i stue fra byggeår med ett nyere glassfelt, balkongdør i 2.etg. er generelt slitte.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør i 2.etg. er svært slitte.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 10 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Rekkverk er ute av stilling i 2.etg

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilbygg oppført ved siden av terrasse er ikke byggemeldt og heller ikke oppført i tråd med god byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygget ved siden av terrassen er ikke byggemeldt og er heller ikke oppført i tråd med god byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygget anbefales demontert. Fordi bygget ikke er byggemeldt eller oppført i tråd med fagmessige utførelse.

Prisestimat er for demontering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 11 av 26

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1. og 2.etg. er stort sett tilfredstillende og anses oppdatert rundt 2022.

TG 3 Overflater kjeller

Beskrivelse

Innredning i kjeller må oppdateres.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det registreres mugglukket etter hulltaking i rom under terreng. På utsiden heller terrenget inn mot bygningen, samt at dreneringens alder pr. dato er 45 år, tilsier at rom under terreng kan gi utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten og utbedre årsaken til det høye fuktnivået i trekonstruksjonen, for å unngå videre utvikling av mugg og sopp, samt skade på materialer og konstruksjoner.

En bør først undersøke om det er andre forhold enn drenering som er årsak til målte verdier. Dette kan være gliper mellom støpt betonggulv og grunnmurens yttervegg.

Kostnadsestimat på denne type avvik er ikke mulig å vurdere uten demontering og avklaringer av årsak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Målt verdi er registrert med 23,3 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeår i tråd med krav i 1981. Åpninger mm. er ikke i tråd med dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.



Bad fra byggeår.



Slitt gulvbelegg.



Normal tilstand i sluk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hullrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad etablert før 1997 med malt baderomstapet og gulvbelegg. Utstyrt med vask, toalett og dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er lavt kalkulert i enkleste form. Nytt bad jf. dagens standard må det påregnes 3-400.000.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 12 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Måleresultatet viser 9,2 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår uten tettesjikt på 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.

Rommet er etablert for sin tid og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Overflater på gulv mangler tettesjikt og våtromsoppbrett.



Sluk befinner seg under benkseksjon. Damp fra sluk påfører seksjonen fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Måleresultatet viser 19,2 vekt% og gult på instrumentet. Dvs. at fuktnivået i målepunkt er over nivå for tørt.

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med grunnstamme fra byggeår med våtromsbelegg under fliser på gulv (sees i sluk), senere fliselagt på gulv og montert baderomspaneler på vegger rundt 2022.

Utstyrt med dusjone, vaskeseksjon og toalett.



2.ETG. > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Baderomspanelet er ikke utenfor flis langs vegger mot gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 13 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det er ikke behov for tilltak pr. dato da det ikke er registrert svelling i nedre deler av panelet.

Vindu i våtsone bør beskyttes for å hindre skader i karm og underliggende konstruksjon.

2.ETG. > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser lagt oppå gulvbelegg av ukjent alder. Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjveggs sperre mot gulv bør vurderes fjernet eller endres slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.

2.ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk fra byggeår med synlig gulvbelegg ned i denne. Sluken har foring mellom klemring og slukens hoveddel

2.ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr er oppdatert i 2022.

2.ETG. > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk koblet til villaventvifte på loft. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning kan være fra 1981, montert brukt i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen har slitasjegrad og deler bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er for tiden ikke avtrekk over platetopp (løs kanal)

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 14 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vask og vegghengt toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Hovedstoppekran befinner seg i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 1981. Dette omfatter både rør og alle sluker i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del misfarging i område der luftkanal for avløp kommer opp på loft. Årsaken kan være utetthet i kanalsystemet for ventilering av avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av misfargingen og tettheten i kanalsystemet for ventilering av avløpssystemet. Utetthet kan føre til spredning av lukt, fuktproblemer og i verste fall fuktskader på loft og omkringliggende konstruksjoner.



Det er en del misfarging i område der luftkanal for avløp kommer opp på loft.



Luftingen går videre opp i takhatt sammen med ventilasjonen

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Avtrekk er montert på kjøkken og bad i 2.etg.

Det er montert nyere motor/avtrekk plassert på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Nyere varmpumpe montert på vegg. Denne kan være fra rundt 2022 aldersestimert er usikkert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder fra byggeår montert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting på grunn av høy alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og kursversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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.
1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
I forbindelse med oppdatering av bad og kjøkken i 1.etg. samt montering av varmpumpe

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?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

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

Priestimater for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Kobling og kabling er utført som egeninnsats.



Stikk kjøkken i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vedlikeholdsintervaller for betong, eller murte vegger av blokker under terreng. Utbedring. Kort intervall 20 år, lang intervall 60 år.

Grunnmuren virker å være stabil og intakt. Grunnmuren er pr. dato 45 år med påregnelig vedlikeholdsbehov.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Kriterier er som følger.

Fall fra grunnmuren på alle sider tilsvarende krav 1:50 minst 3 meter ut fra boligen er tilstandsgraden 0.

Flatt terreng uten fall eller svak helling mot grunnmur er tilstandsgraden 2

Helling mot grunnmur er tilstandsgraden 3

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befæringsdato: 17.06.2026

Side: 17 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 bygteknisk forskrift på befæringsdato. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det innredet oppholdsrom i kjeller som ikke har tilfredstillende alternativ og lysforhold.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befæringsdato: 17.06.2026

Side: 18 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

1983

Kommentar

Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

I parter med manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Ygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 19 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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.



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

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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk 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 bruksendring, 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.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 20 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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)		
Kjeller	71			71	
1.etg.	79			79	29
2.etg.	51			51	4
SUM	201				33
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
1.etg.	Entré, gang, toalettrom, stue, kjøkken		
2.etg.	Gang, kott, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i 1. og 2.etg. stemmer med byggegodkjente tegninger. Endringer i kjeller er søknadspåtliggende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kjøkken i 1.etg. og deler av bad 2.etg. oppgradert i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjeller er innredet tilnærmet som utleiedel med kjøkken, bad og oppholdsrom. Alternativer rømningsvei er ikke i tråd med forskriftkrav (trapp til 1.etg. regnes ikke som rømningsvei), lysareal er ikke i tråd med krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		51		51	
Loft		26		26	
SUM		77			
SUM BRA	77				

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 21 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, bod	
Loft		Gang, trimrom.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mønehøyden er større enn på tegning.

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 22 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	374		0	1782.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torkel Haabeths vei 49

Hjemmelshaver
Bjerks Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mangler informasjon om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer :

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke utarbeidet egenerklæring for eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Dokumenter	24.06.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	25.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 25 av 26

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 374
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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 oppførede 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.

• Areal 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1911

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 26 av 26



Energiatest

Adresse Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES		
Dato for energimerking 25.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-316183	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170077415	
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 374	
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 1981	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 201,0 m²	Oppvarmet bruksareal 201,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
179,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 401 kWh


Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES
Detaljer

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



Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

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.

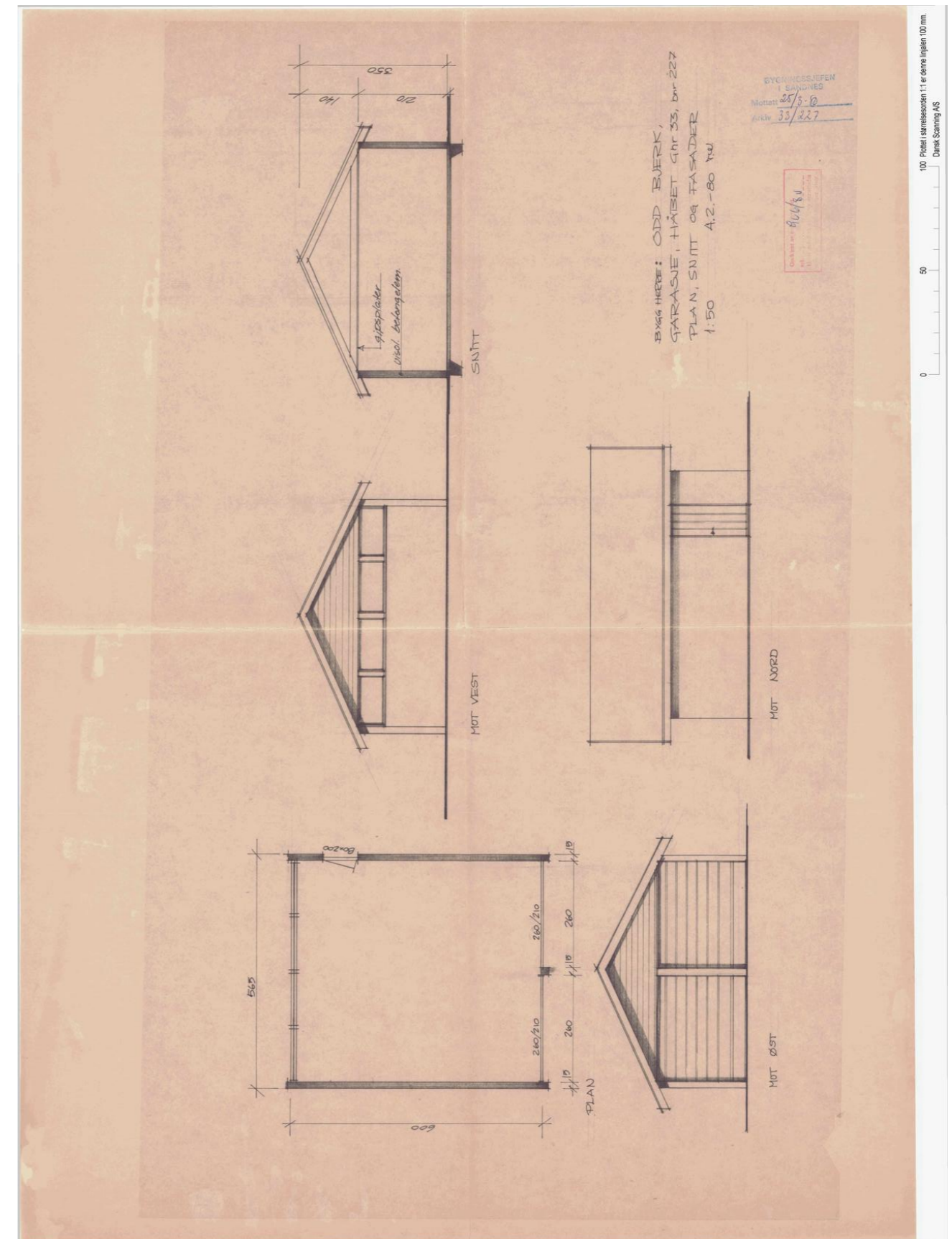
<https://www.enova.no/energimerking>

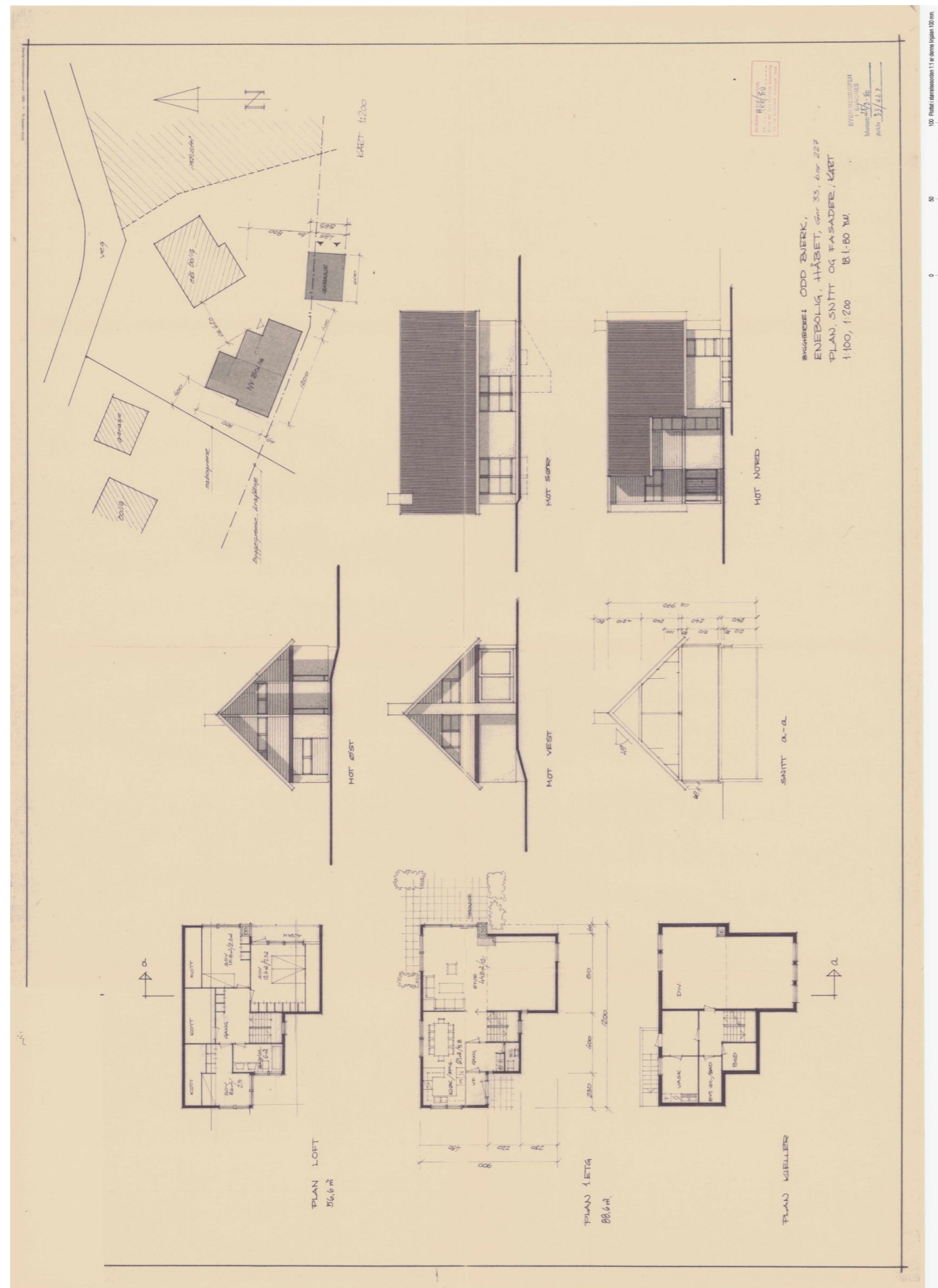
Spørsmål om energiattesten

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>





Ark. 33/227
AD/akh

bygningråd

2. sept. 1980

Sak 966/80.

Odd Bjerk.-

Søknad om oppføring av enebolig m/garasje på gnr. 33 bar. 227, Høyland.

Grunnflate: 91 m². Brutto golvflate: 135 m².

Grunnflate garasje: ca. 34 m².

Kfr. sak 726/80.

Huset blir liggende ca. 6,2 m fra nabobygning med vinduer i de fasader som vender mot denne bygningen. Fylkesmannen har i skriv av 22.8.80 gitt dispensasjon fra bygn.lovens § 70.3 mot at fasade mot nord-øst føres opp helt uten bruk av brennbare materialer. Takflaten mot nord-øst forutsettes kledd innvendig med tennvernende kledning A.20.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Generelle betingelser dat.2.jan.1978 må nøye etterkommes.

Fylkesmannens vilkår må oppfylles.

Det forutsettes at søker avgir tinglyst erklæring til Lyse Kraftverk slik det fremgår av skriv fra Lyse Kraftverk av 12.3.80.

Rett utskrift:

Oversendes Odd Bjerk under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 3. sept. 1980

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan
Generelle betingelser
Div. sirkulæreskriv.

Ark. 33/227
AD/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 1. juli 1980

Sak 726/80.
Odd Bjerk.

Søknad v/A/S Block Berge Bygg mottatt 25.3.80 om oppføring av enebolig m/garasje på gnr. 33 bnr. 227, Høyland.

Kvittering for nabovarsel foreligger.
Grunnflate: ca. 91 m². Brutto golvflate: ca. 135 m².

Boligen er vist 1½ etasjes m/kjeller og søkes oppført i ca. 6,2 m avstand fra eksisterende bolig på samme eiendom.

Tomten er belagt med høyspentlinje og tilhørende rettighetsbelte, og det er ikke mulig å øke avstanden mellom boligene.

Det søkes derfor om dispensasjon fra bygn.lovens § 70 som krever 8 m minsteavstand.

Iflg. bygn.lovens § 7 kan det bare gis dispensasjon når det foreligger særlig grunn.

Innstilling:
"Søknaden må avslås under henvisning til bygn. lovens § 70.
Bygningsrådet finner ikke tilstrekkelig grunn til å anbefale dispensasjon."

Et av bygningsrådets medlemmer satte frem følgende forslag til vedtak:
"Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bygn. lovens § 70.3 slik at byggetillatelse kan gis.
Som begrunnelse for anbefalingen vil bygningsrådet påpeke at eiendommen er sterkt beskåret av høyspentlinje."

Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:
[Signature]

Oversendes fylkesrådmannen, plan- og utbyggingsavdelingen.

Sandnes, den 2. juli 1980
for bygningssjefen
[Signature]
Age Dommersnes
overing.

Vedlegg.

Kopi til Odd Bjerk.

Sandnes kommune
Bygningssjefen
EE/bh.
ark.33/227.

Herr Odd Bjerk.
Håbet,
4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: Ø. Birkeland	Gnr..... ³³
Byggemelder: A/S Block Berge Bygg	Bnr..... ²²⁷
Bygningens art: Enebolig	Matr.nr.....
Brutto-areal: 135 m ²
Konstruksjon: Ind'agsverk	Sak nr..... ^{966/80}
Oljetank: X	

I henhold til besiktigelse den 18.11.1981 meddeles brukstillatelse for Deres bolighus.

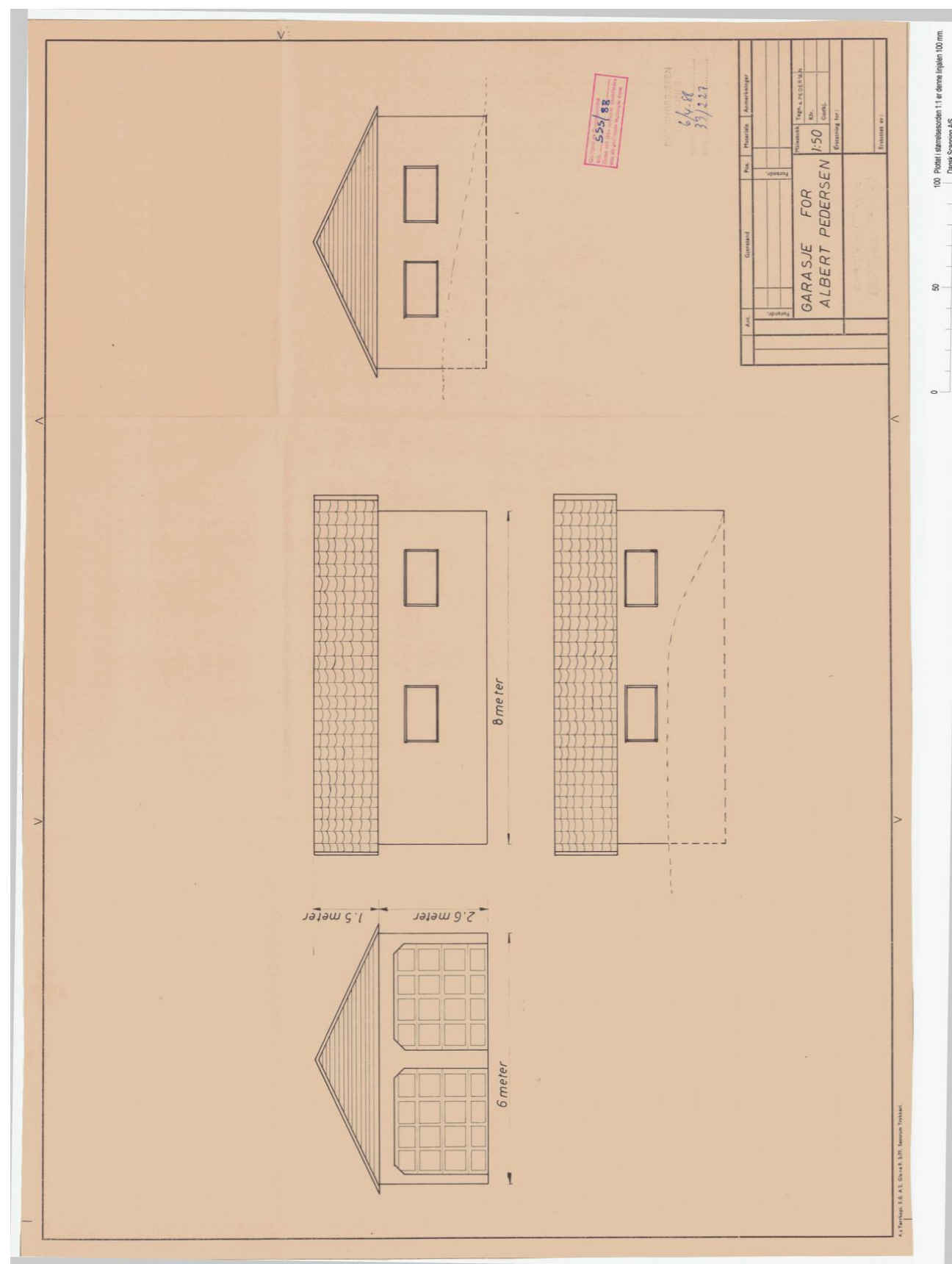
Følgende arbeider gjenstår:


Utvendig: 1. Støyping av inngangstrapp med rakkverk.

Sandnes, den 20. november 1981.

[Signature]
Kaare Christiansen
bygningssjef

[Signature]
Ernst Evensen
avd.ing.



 **Sandnes kommune** Bygningssjefen ¹

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
WØ/akh-33/227

Albert Pedersen,
Torkel Haabeths vei 45,
4300 SANDNES.

D Sak 555/88.

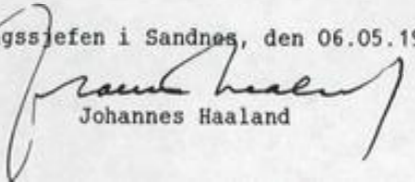
Søknad mottatt 6.4.88 om oppføring av garasje på gnr. 33 bnr. 227, Høyland.
Bruksareal: 44 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Private ledninger til Odd Bjerk vil bli overbygget.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må være min. 5,0 m avstand mellom garasjeport og veikant.
2. Krav fra Lyse Kraft må etterkommes, kfr. skriv av 22.3.88.
3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.
4. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Bygningssjefen i Sandnes, den 06.05.1988

Johannes Haaland

Saksbeh.: W. Øen

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

1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløype trasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



<p>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> BYGGEOMRÅDER Områder for boliger m/tilhørende anlegg Fritliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Bokkebebyggelse Garasjer i boligområder Områder for forretnings Områder for kontor Områder for industri / lager Områder for fritidsbebyggelse Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Offentlig institusjon (sykehus, skole, sykehjem mv.) Offentlig kirke Offentlig forsamlingslokale (sine, teater mv.) Offentlig administrative bygg Område for særskilt angitt allmennting formål Allmennting barnehage Allmennting undervisning (skole, universitet mv.) Allmennting institusjon (sykehus, skole, sykehjem mv.) Allmennting kirke Allmennting forsamlingslokale (prebeter mv.) Allmennting administrasjon Områder for herberger og beveringssteder Hvile med tilhørende anlegg Bevering Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner Garasjeanlegg Bensinstasjoner Annet byggeområde 	<p>FRØMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> FRØMRÅDER Park Turveg Sikleppe Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Løype Annet frøområde Frøområde i sjø og vassdrag Badestrand Småbåthavn Regattstasjon Annet frøområde i sjø/vassdrag 	<p>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> LANDBRUKSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for reindrift Område for gartneri Område for panelhager Annet landbruksområde 	<p>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)</p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Høyopningsanlegg (høyopninger, transformatorstasjon, løslingsstasjon) Skytebane Støttestrekk og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten Område med rasfare Område med fondfare Område med særskilt angitt annen fare 	<p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørevei Gate med fortau Annen veggvei Gang- / sykkelveg Sykkelveg Gangveg 	<p>SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Privat vei Parkerte i industribruk 	<p>FORNYELSESMÅLER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <p>FORNYELSESMÅLER</p> <ul style="list-style-type: none"> Campingplass Friduftsområde (på land) Friduftsområde i sjø og vassdrag Lidetsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Griffane Grav- og urnelund Privat småbåtutleie (land) Privat småbåtutleie (sjø) Område for anlegg i grunn Område for anlegg og drift av kommunale tekniske virksomheter Drukkemannsmagasin Vann- og avløpsanlegg Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg Anlegg for televerket (telekommunikasjon) Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilt forsvaret Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass Fiskebruks Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø Friskiløse ved vei Restriksjonsområde rundt flyplass Grunnvarmestasjon Hedsløst for drikkevann Naturvernområde (på land) Naturvernområde i sjø og vassdrag Klimavernområde Beveringsområde for bygninger og anlegg Bevering av bygninger Bevering av anlegg Bevering av landskap og vegetasjon Område for steinbrudd og massettak Andre områder for særskilte beredningsgrep Område for reindrift Feltskyteanlegg Handelsgarbær Område for særskilt anlegg Talubane Fornytelsespark Vindkraft Annet spesialområde 	<p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> Bolig / Forretnings Bolig / Forretnings / Kontor Bolig / Kontor Bolig / Offentlig Forretnings / Kontor Forretnings / Kontor / Industri Forretnings / Industri Forretnings / Kontor / Offentlig Forretnings / Offentlig Kontor / Industri Kontor / Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig / Allmennting Vannvernområde (Bevering / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rakkelegbestemmelser Hidertidig trafikkområde Ulyansert formål 	<p>Begrensninger grense</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan fargegrense Reguleringsplan restriksjonsgrense Reguleringsplan bevaringsgrense Reguleringsplan fornyelsegrense Reguleringsplan rekkeføllegrense 	<p>Reguleringsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> 500 - Faresområde 510 - Høyopningsanlegg 520 - Skytebane 530 - Støttestrekk og/eller andre innretninger 540 - Rasfare 550 - Fondfare 590 - Særskilt angitt fare 640 - Friskiløse 641 - Restriksjonsområde flyplass 645 - Grunnvarmestasjon 646 - Hedsløst for drikkevann 660 - Beveringsområder 661 - Bevering av bygninger 662 - Bevering av anlegg 663 - Bevering av landskap og vegetasjon 800 - Fornyelseområder 991 - Fornytelsesformål 992 - Hidertidig trafikkområde
---	--	--	--	---	---	--	---	--	--

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972
Dato for siste endring: 15.11.2024

Reguleringsplan for Håbet hageby

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6905

Saksnummer

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse i 1 etasje.

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

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972
Dato for siste endring: 15.11.2024

§ 6

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

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

§ 7

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

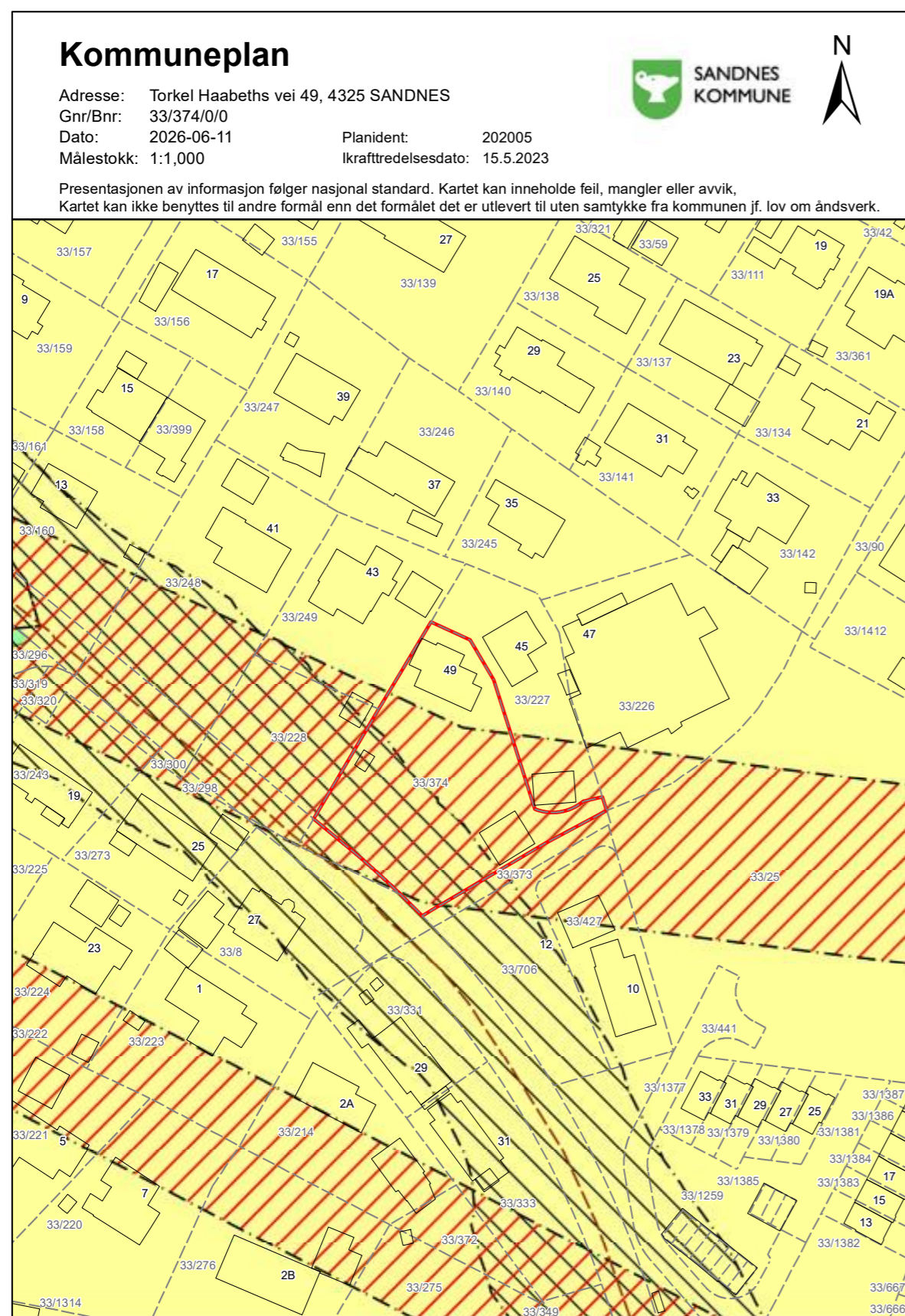
Endringer etter vedtak:

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

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972
Dato for siste endring: 15.11.2024

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



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 374	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:	Torkel Haabeths vei 49, gatenr 30700	Grunnkrets:	605 Håbet
Veiadresse:	4325 Sandnes	Valgkrets:	8 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Type:	Best. grunneiendom	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	09.06.1981	Har festegrund:	Nei
Areal:	1 782,2 kvm	Skyld:	Nei
Arealkilde:	Beregnet Areal		
Arealmerknad:			

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

Ikke tinglyst eierforhold:
 Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
 Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
 Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/374	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.06.1981	Avgiver Mottaker	1108/33/227 1108/33/374	-1 781,0 1 781,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torkel Haabeths vei 49	Bolig	201,0	Kjøkken			
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170077415			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			73,0		73,0				
H01	1		79,0		79,0				
L01			49,0		49,0				

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	170077318			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 374 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



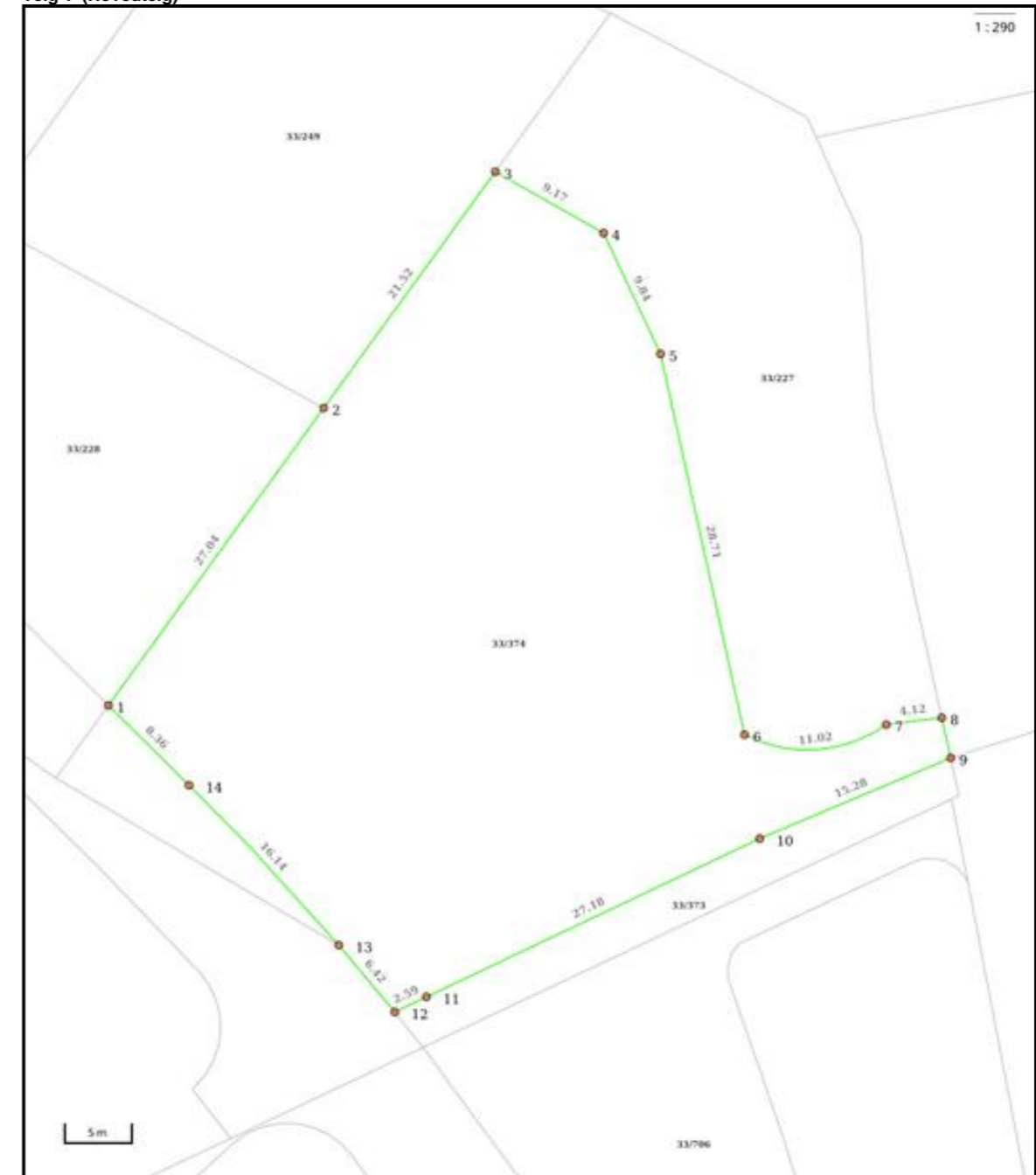
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 14:26 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 374 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 11.06.2026 14:26 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 374 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 782,20m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

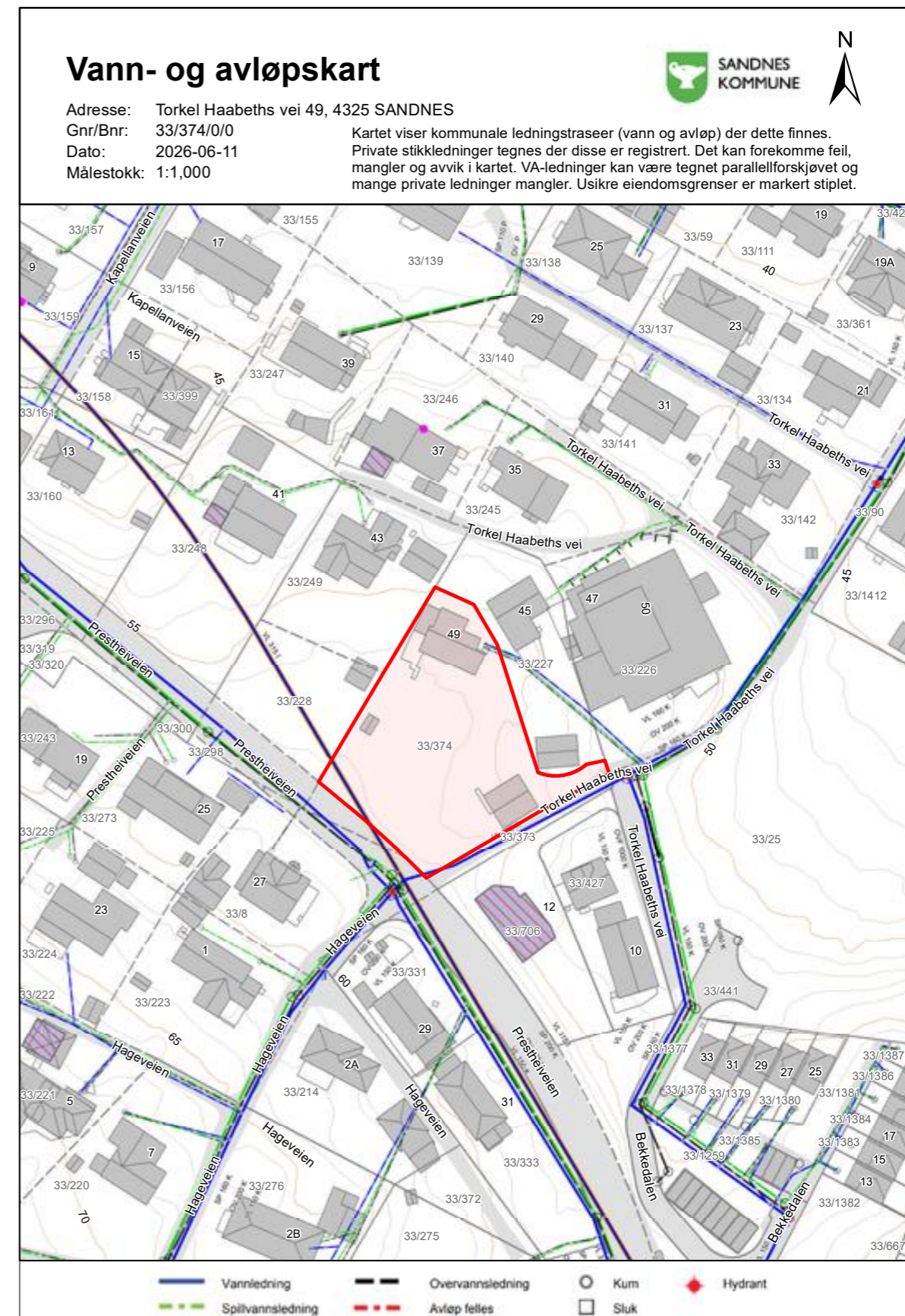
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 598,48	312 239,56	27,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 621,72	312 253,39	21,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 525 640,19	312 264,43	9,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 636,41	312 272,78	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 627,92	312 277,76	28,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 600,55	312 286,44	11,02m	Terrengmålt	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 525 602,22	312 296,78	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 525 603,09	312 300,81	3,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 525 600,20	312 301,73	15,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 525 593,02	312 288,24	27,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 525 579,20	312 264,83	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 525 577,89	312 262,60	6,42m	Terrengmålt	10	-205,56	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 525 582,42	312 258,05	16,14m	Terrengmålt	10	-205,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 525 593,16	312 246,01	8,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 14:26 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:26
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)





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

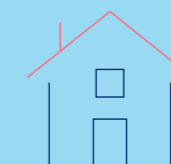
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 nettannonse, 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:

Torkel Haabeths vei 49, 4325 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 374, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260113
Mægler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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. budgivningen. 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



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

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