

PROAKTIV



Innholdsrik familiebolig
med godkjent utleiedel

FRØYERVEIEN 83





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

Jæren

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

HANA

Innholdsrik familiebolig over tre plan, flott uteområde, i et attraktivt boligområde - Godkjent utleiedel - Garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Frøyerveien 83, 4328 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 1232, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.158.740,-

Kommunale avgifter: 21.694,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 7/5

BRA: 313 m²

BRA-i: 234 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i garasje og pent steinbelagt gårdsrom.

Tomt: 722 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen	14 Boligen i bilder	42 Plantegninger	44 Kjerneinformasjon
50 Vedlegg	122 Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no



HANA

Kommune: Sandnes / **Område:** Hana

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

Frøyerveien 83 på Hana har en sentral og familievennlig beliggenhet med kort avstand til gode fasiliteter.

Eiendommen har nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt flere videregående skoler i Sandnes-området. Dette gjør boligen godt egnet for familier med barn i alle aldre. Området er kjent for rolige omgivelser, lite trafikk og gode gang- og sykkelveier.

Det er kort vei til Gandsfjorden, Hanatrappene og andre friområder med flotte tur- og aktivitetsmuligheter for hele familien. I nærområdet finnes også dagligvarebutikker, treningsentre, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser. Samtidig ligger Sandnes sentrum kun få minutter unna, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Åsveien Linje 26, 29	3 min	🚶	0.2 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min	🚶	3.5 km
✈️	Stavanger Sola	21 min	🚶	
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min	🚶	20.7 km

DAGLIGVARE

	Coop Extra Hana Skut	9 min	🚶	
	Spar Hana	11 min	🚶	

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Vågen	6 min	🚶	
🏪	Apotek1 Hana	13 min	🚶	

SPORT

⚽	Toppmeisveien balløkke Ballspill	9 min	🚶	0.6 km
⚽	Hanabanen - kunstgressbane Fotball	10 min	🚶	0.7 km
🏊	City Gym Sandnes	22 min	🚶	
🏊	SATS Sandnes	8 min	🚶	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Uno-X Hana	13 min	🚶	
---	------------	--------	---	--

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



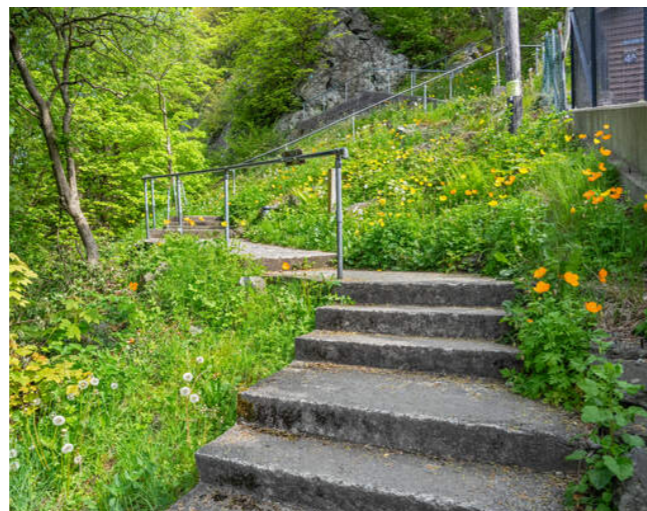
Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

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.

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



SKOLER

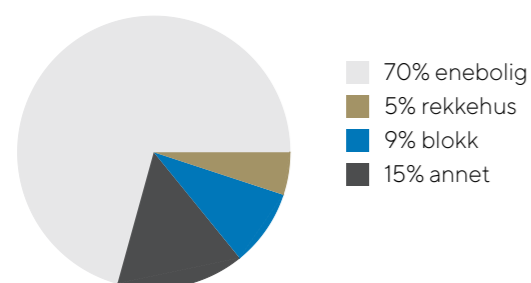
Vatneli skole (1-10 kl.) 59 elever, 6 klasser	14 min 0.9 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	6 min 2.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 3.3 km

BARNEHAGER

Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 1 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år) 100 barn	14 min 1.2 km
Espira Taremareby barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 2.4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL FRØYERVEIEN 83

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og pent steinbelagt gårdsrom.

Tomtestørrelse

722 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, plattinger, gressplen og uteområder.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 8 stk. TG 3 og 27 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er montert liggende lekt rett på mur, som hindrer lufting på fremsiden av boligen. Det er kun lufting bak overliggere på

kledningen fra byggeår, som gir noe knapp ventilering.
Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Det er en åpen vegg på siden av boligen, ved terrassen.

Utvendig > Vinduer - 2

Det er registrert råte i følgende vinduer:
3 stk. bodvinduer, med 3-lags glass, fra byggeår.
1 vindu på kjøkkenet i hybelen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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.
Ved hulltaking er det registrert dampspærre og forhudningspapp, iallefall på bod og under trapp i hoveddel, ut mot terreng.
Det er også registrert 20-22 vekt% i treverket, som gir et tegn på fuktig treverk

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er ikke montert ventilator.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er flere sprekker i flisene i gulvet.
Det fremstår som om dusjsonen er skåret opp, slik at sluk er byttet, og smøremembran er etablert. Dette fremstår ufagmessig, og det er stor risiko for følgeskader her.
Det er motfall mot døren. Området ved døren er 5-10 mm lavere enn sluket.
Rommet har kun naturlig ventilering da villaventen er koblet ut.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har passert forventet levealder.
Belegget er løst fra underlaget.
Deler av gulvet har motfall mot døren. Området har samme høyde som sluket.
Gulvet har relativt flatt gulv.
Det er ingen oppbrett ved døren.
Rommet har kun naturlig ventilering.
Det er økt fuktighet i gulvet rundt sluket.

Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er borret 2 hull i veggen, begge i våtsonen til dusjen.
Det er ukjent membranløsning/om det er membran på veggen bak teglen.
Døren er i våtsonen til badekaret.
Det er bom i flere flis.
Gulvet har ujevnt/lite fall.
Det er synlig belegg ved berederen, av eldre dato.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Nedløpet ved det ene hjørnet er skadet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Rørgjennomføringer er ikke tettet iht. dagens krav og anbefalinger.
Det er synlige gliper og åpninger i dampspærren til takkonstruksjonen. Dette kan gi luftlekkasjer og kondens over tid.

Utvendig > Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er også slitasje i pakningene til glassene.

Utvendig > Dører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det mangler beslag under bod- og hoveddørene.
Det er noe trekk fra katteluken i vaskeromsdøren.
Det er slitasje i pakningene i de eldre dørene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
Det er saltutslag i taket på boden under terrassen. Eier opplyser at det tidligere har vært en fuktproblematikk her.
Terrassen har bom i flere flis.

Innvendig > Overflater
Det er en del uferdige overflater i boligen/listverk/avslutninger som mangler.

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Flere av boligens dører tar i karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er tegn på trykkskader i den utvendige boden.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
Eier opplyser at det er noe lite trykk i boligen ved bruk av flere dusjer samtidig.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert 2 sprekker på baksiden av boligen.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater vegger og himling
Det er gliper og ufagmessig utførelse på baderomsplatene.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ujevnt fall utenfor dusjsonen. Her er det flere dupper, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl eller lekkasjer. Det er en dupp rundt toalettet, på 5mm.

Våtrom > Underetasje hybel > 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.
Det er ingen synlig membran i sluket, grunnet sluktype.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Se punkt om gliper i baderomsplater.

Våtrom > Underetasje hybel > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift

på byggetidspunktet.
Gulvet har lite fall, spesielt rundt sluket.

Våtrom > Underetasje hybel > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Se punkt om fukt i gulv rundt sluket.

Helse miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk øverst i trappen, på loftet.
Åpninger i rekkverk og opptrinn er over 10 cm.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bod/gang, bad, 2 soverom, garasje
Loft: Gang/stue, soverom, stue
Underetasje hybel: Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, 2 utvendige boder
Underetasje hoveddel: Gang, vaskerom, bad, 2 boder

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 55 kvm
Total BRA: 141 kvm

1. etasje
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 136 kvm

2. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 15 kvm

1. etasje: 62 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Deler av loft er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 17 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Frøyerveien 83 er en innholdsrik enebolig beliggende i et rolig og etablert boligområde på Hana. Dette er en gjennomført bolig med god planløsning, godkjent utleiedel og pent opparbeidede uteområder.

Her bor du naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som du befinner deg i nærheten av det du skulle trenge for å trives i lang tid.

Perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, familievennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

1. etasje:

- Romslig stue med flere oppholdssoner og vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Her kan det innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for hele familien. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse, perfekt for sosiale sammenkomster. Hyggelig hagestue med flis på gulv, godt lysinnslipp og ekstra takhøyde.
- Fra hagestuen har man direkte tilkomst til pent flislagt, sør-

vestvendt terrasse av god størrelse. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. På terrassen har man utgang til pent opparbeidet uteområde med hage og flere uteplasser, som gjør at man enkelt kan flytte seg etter vær og vind.

- Stilrent kjøkken fra Kvik med hvite, slette fronter og mørk benkeplate av laminat. Her har man rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp som medfølger handelen. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke. Laminat på gulv og tidsriktige fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen.

- Helfliset bad med dusjhjørne, gulvfestet toalett, hel servant med bred benkeplate og god oppbevaringsplass i baderoms møbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

- Hovedsoverom av god størrelse med rikelig oppbevaringsplass i praktisk skyvedørgarderobe. Direkte tilgang til egen balkong med flott utsikt. Det andre soverommet er i dag innredet som treningsrom og kan alternativt benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Loft:

- Romslig gang/loftstue med tilgang til kott.
- To soverom av god størrelse med store vindusflater som gir et luftig preg. Kan innredes med dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Begge har tilgang til kott som byr på god lagringsplass.

Underetasje hoveddel:

- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørgarderobe. Pent enstavs laminatgulv med eikepreg og tidsriktig fargevalg på vegg.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang - enhver småbarnsfamilies drøm. Her har man opplegg til vaskemaskin, bred benkeplate, utslagsvask og god oppbevaringsplass.
- Badet har vegghengt toalett, hjørnebadekar, dusjkabinett og god oppbevaringsplass i baderoms møbel. Flislagt gulv samt varmekabler.
- To boder med god lagringsplass.

Underetasje hybel:

- Godkjent utleiedel med egen inngang. Flislagt entré.
- Moderne innredet bad med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, hel servant, og god oppbevaringsplass i baderoms møbel og ekstra skap. Flis på gulv samt varmekabler.
- Romslig stue som kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Store vindusflater som gir stuen et luftig preg.
- Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, herunder stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke.
- Soverommet kan innredes med dobbeltseng og garderobeløsning.
- Vaskerom med flis på gulv og opplegg til vaskemaskin.

Bod/verksted av god størrelse som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og pent steinbelagt gårdsrom.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Hoveddel:

Integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Hybel:

Integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

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.

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe, ved











STILRENT KJØKKEN FRA KVIK

Hvite, slette fronter og mørk benkeplate av laminat.

Rikelig med skap- og benkeplass.







HOVEDSOVEROM MED
DIREKTE TILGANG TIL
EGEN BALKONG MED
FLOTT UTSIKT











GODKJENT UTLEIEDEL





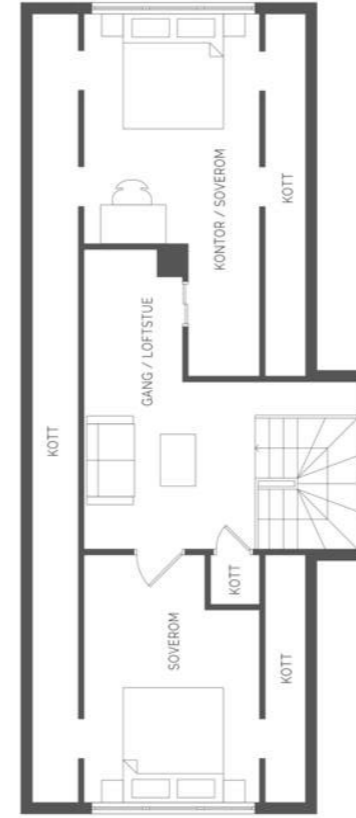
VARMEKABLER I GULV
SOM BIDRAR TIL ØKT
KOMFORT I HVERDAGEN



PLANTEGNINGER



Planteeningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Planteeningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

722 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, plattinger, gressplen og uteområder.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.859.200,- for 2025

Formuesverdi sekundær

7.436.799,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

Kommunale avgifter

21.694,- for 2026

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.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse gitt 31.12.1980. 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 ferdigattest datert 29.11.2018 som omhandler

bruksendring fra hagestue til rom for varig opphold, samt boder under terrasse og innredning av loft.

Det foreligger godkjente tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Det er gjort endringer på størrelse og plassering av vinduer og dører på sør-vest siden ift. godkjente tegninger. Det er også endret størrelse på et vindu på nord-vest siden samt bygget tak over biinngang til kjeller/vaskerom. Balkong på sør-øst siden er også fjernet. Det er montert en større garasjeport og fjernet inngangsdøren. Dette er fasadeendringer som er søknadspliktig. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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:

1108/38/1232:

19.09.1979 - Dokumentnr: 6496 - Bestemmelse iflg. skjøtte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Grunnboksdato

Mandag, 15. juni 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone sikringszone H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Reguleringsplan
Id: 77134

Navn: Reguleringsplan for del av omr. 7c og 7d, Rovik
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/16/1978 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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.

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøtte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 158 740,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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 bygningssakkyndiges 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjoper/>.

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.

Eier

Tore Kvilhaug Sunde
Unni Ørke

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 880 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 3 450,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke kr 26 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 64 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 842.

Totale kostnader kr. 80 242.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frøyerveien 83	Frøyerveien 83	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.05.2018 Overtakelse 28.11.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen siden 28.11.2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Sunde, Tore Kvillhaug

Selger

Ørke, Unni

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet ut vann rør til utvendig bod vannet fros på vinterstid, laget krane til vaskemaskin i uteleidel

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varne & Bad as sandnes (torgersen)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I følge tidligere eier har det lekket inn vann, dette ble fikset av tidligere eier. Det har ikke lekket inn vann mens vi har bodd her, vi hadde inne takstmann i 2023 hvor han på pekte at det var noe fukt ved villavent på kott soverom 2 eig Vi fant ut at det var montert opp feil ventilator på kjøkken det ble da lagt opp ny ventrør rett ut.. ser ikke noe tegn til fukt nå

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 2



4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Erga bygg Skifter 14 vinduer stue,kjøkken og på 4 soverom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Erga Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg har selv montert 1 vindu i ytre bod og de 3 pvc vinduene i leilighet Jar også montert ny terrasse dør på hoved soverom. Jeg har også skiftet hoved dør og dør til leilighet, jeg har også skiftet kledding på fram side(sorside), jeg har fjernet pipe og peis inne på vestsiden/terrassen av huset pga luft lekkasje uten ifra og inn stort varme tap i huset.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Høy fukt nivå (kondens) i nesten hele underetasjen. Ikke på vaskerom og bad. dette er nå blitt fikset. Har revet ned Alle yttervegger og bygget opp på nytt
Problemet med fukt skylles sprekk mellom betong gulv og betongvegg.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Graving og legging av ny drenerør, montert ny platon og isolert montert beslag over isopor. Har også laget til 2plasser for inspeksjon/rens Da tidligere eier bygget på huset i 1993 bygget han over stake kommen. Gulvet i goden er ca2cm tykt, vis det en gang skal stopes gulv så bor det lages til stake kumme Det anbefales å hogge opp gulv og finne rør, i samtale med sandnes kommune sier di at det er veldig høyt fall fra hus og ut i gata. Rør i gata er på ca 7-8 meter det vil si at det er ca 1m pr meter fall

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privatperson

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

Side 3

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

God kjent anlegget i kjeller/ utleie del etter oppussingen det. 2024 ble det lagt opp Ny sikring til koking kjøkken leilighet Ny sikring til VVB leilighet Ny sikring vaskemaskin leilighet Alle stikk kontakter er skifter ut i leiligheten

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tt Byggdrift

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert ny lampe på kjøkken, begge soverom på loft, nede i gang og gang 1etg

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet stikk på kjøkken under benk, skiftet en stikkontakt ved komfyr, de har også fjernet 2stk strøm styrings boks en på kjøkken og en på stue

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

E-Teck

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vann fros i ytre bod. Dette har nå blitt koblet ut. Rørene er der fortsatt, men ingen vann. Det er lagt opp til toalett i den lille boden ved trapp her er det feil helling på avlopsrør.

Side 4



Da vi gravde ny Drens fant vi ikke rør ut fra hus, vi brukte da rør som svingte inn under hus. Da tidligere eier bygget på huset i 1993 bygget han over stake kommen. Gulvet i goden er ca2cm tykt, vis det en gang skal stopes gulv så bør det lages til stake kumme Det anbefales å hogge opp gulv og finne rør og lage til stake kumme på utsiden. I samtale med sandnes kommune sier di at det er veldig høyt fall fra hus og ut i gata. Rør i gata er på ca 7-8 meter det vil si at det er ca 1m pr meter fall.

Stoppe kran til vann inn i huset kommer ut fra vegg og svinger inn under vegg igjen her ligger det 10cm isopor oppå vannledning for ekstra isolasjon

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stoppe kran og til vann inn i huset kommer ut fra vegg og svinger inn under vegg igjen her ligger det 10cm isopor oppå vannledning for ekstra isolasjon

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haaland

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Stoppe kran til vann inn i huset kommer ut fra vegg og svinger inn under vegg igjen her ligger det 10cm isopor oppå vannledning for ekstra isolasjon

Ventilasjon og oppvarming**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er også villavent dette er koblet i fra. Fjernet en varmepumpe den var montert i trapp mellom kjeller og 1etg Montert ny ventilator kjøkken 30.05.2026 Vent rør og ventil ute ble også byttet

Side 5

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det der små sprekker på betong gulv i kjeller.
Skjev heter i gulv mellom stue og kjøkken letg
Det er skrekk i fliser på bad letg

Det er sprekk i noen Fliser i gang kjeller ved trapp her har vi lagt nytt gulv oppå flisene

Det er sprekk i vegg i begge bodene den har blitt figet igjen.

Ytre bod: her er det noe som foregår under gulv gulv har sprekker og hevelse på mitten. Har lager hull 3 plasser for å prøve å finne ut hva som skjer, vis dette rommet skal brukes til noe annet en bod det anbefales å hugge opp gulv for å finne ut hva som skjer.

Da tidligere eier bygget på huset i 1993 bygget han over stake kommen. Gulvet i goden er ca2cm tykt, vis det en gang skal stopes gulv så bør det lages til stake kumme Det anbefales å hogge opp gulv og finne rør og lage kum på utsiden. I samtale med sandnes kommune sier di at det er veldig høyt fall fra hus og ut i gata. 1m pr meter

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har fjernet peis og en pipe siden det var store feil og mangler, når det blåste ute blåste det rett inn, på vinterstid hadde vi 28gradr i stue kl 23.00 når vi sto opp kl 04.00 var det 15grader på. Dette har vi fikset oppi. Torben Seerup har montert inn ny vedovn i den andre pipen i Stuen

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært vepsebol det har blitt fjernet.
Det kommer inn veps i stue vet ikke hvor de kommer fra

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var råte på en drager som kom ut ved pipe terrasse, det som det var råte på ble kappet vekk siden dette stakk ut og ikke var behov for å ha.
Det er noen kleddnings bord på øst vegg som et dårlige(råte) som bør skiftes

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Er litt usikker men Terrasse plattning ved siden av garasjen

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har selv satt opp veg mellom de to stuende i letg, tidligere sto det en støtte søyle på mitten den er nå en del av vegg.

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 7



Forsikringsnummer 25975869

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Tore Kvilhaug Sunde	2026-06-16	Unni Ørke	2026-06-16
Identification		Identification	
 Tore Kvilhaug Sunde		 Unni Ørke	



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

Tilstandsrapport



Enebolig

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1232

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-2971

Eiendomsverdi ref nr: LK1986

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 2 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 3 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 4 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 5 våtrom, 5 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, plattinger, gressplen og uteområder.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmpumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, og stående, enkel/dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak, og er bygget opp av takstoler fra byggeår. Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon. Det er utvendige luftespalter i kassen. Taket er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår, samt fra 1995. 8 vinduer loft 1993-1995 Boligen har vinduer av tre, av nyere og forskjellig dato 3 vinduer i hybelen, av pvc, fra 2024. Vinduene har 3-lags glass. Det er også 1 vindu på hybelsoverrommet, med 2-lags glass, fra 2021. 1. etasje: 9 vinduer fra 2020-2021. Vinduene har 2-lags. Loft: Det er 2 vinduer fra 2021. Vinduene har 2-lags glass. 1 vindu på utvendig bod, fra 2018. Vinduet har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, av forskjellig alder og utførelse: Hoveddør til hoveddelen og hybelen har 2-lags glass, og er av

nyere dato. Døren til vaskerommet er fra 2002, og har 3-lags glass, Terrassedøren i 1. etasje er fra 1995. Det er en bakdør i 1. etasje, fra byggeår. Døren er skrudd fast for å hindre fallskader. Det er en bod-dør, fra 2021. Døren har 3-lags. Det er en balkongdør av tre, som har 3-lags glass. Døren er fra 2024.

Det er en balkong utenfor soverom/kjøkken, på 7m2 Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91 cm.

Det er også en platting foran boligen, ca 16m2.

Det er en treplatting ved garasjen, på 15m2.

Det er en terrasse over bodene i underetasjen, som er utenfor stuene i 1. etasje, på 55m2. Terrassen har flis på gulvet, og er bygget opp av betong fra byggeår.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Hybelen har flis og laminat på gulvene. På veggene er det malt gips. I taket er det malt panel. Hoveddelen har laminat, malt gips/malte plater på veggene. I taket er det malt gips samt panel. Loftet har tregulv, samt panel på veggene og i taket.

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre. Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2023. Sotluken er plassert i underetasjen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Badet er fra byggeår/eldre dato. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. Det er flis på veggene og takess taket. Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.

Bad hybel: Badet har baderomsplater på veggene og takess i taket. Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Badet har en elektrisk vifte i taket.

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom hybel: Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket. Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder. Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom hoveddel: Vaskerommet er av eldre dato. Det er beleg på gulvet. På veggene er det malte plater med tapet, samt panel i taket. Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ventilering via en veggventil.

Bad hoveddel underetasje: Badet er sannsynligvis fra 1994, når berederen er montert. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. Badet har flis på veggene og synlig panel/sperr i taket. Rommet har et hjørnebadekar, vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Det er to elektriske vifter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2002, og er fra Kvik. Det er hvite, slette høyglansfronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken.

Kjøkkenet i hybelen er fra byggeår/eldre dato. Det er malte, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er i veggen på vaskerommet til hybelen.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Det er en varmpumpe på vaskerommet i hoveddelen, av eldre dato. Denne er fra ca 2007, basert på utseendet.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2002. Berederen er plassert på vaskerommet i hybelen. Hoveddelen har en bereder på 200 liter, plassert på badet i underetasjen. Berederen er fra 1994.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er automatsikringer samt automatisk måler. Sikringskapet er plassert på gangen i hoveddelen, samt ved dør til vaskerommet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen har drenering fra 2025. Det er drenerende masser, drenerør, grunnmursplast og klembeslag.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Loftet er ikke tegnet inn. Endringen er søknadspliktig.

1. etasje: Badet er der hvor vaskerommet er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig. Vaskerommet er etablert der hvor redskapsbod og sportsbod er tegnet inn. Endringen er søknadspliktig. Det er fjernet en dør mellom det som er tegnet inn som vaskerom og utvendig. Endringen er søknadspliktig. Vaskerommet i hybelen er tegnet inn som klesbod og matbod. Endringen er søknadspliktig.

Garasje

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

Garasjen er bygget mindre enn den er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 6 av 36

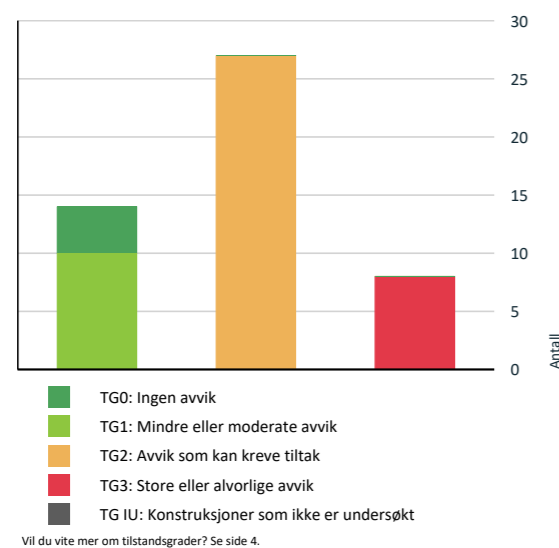
Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

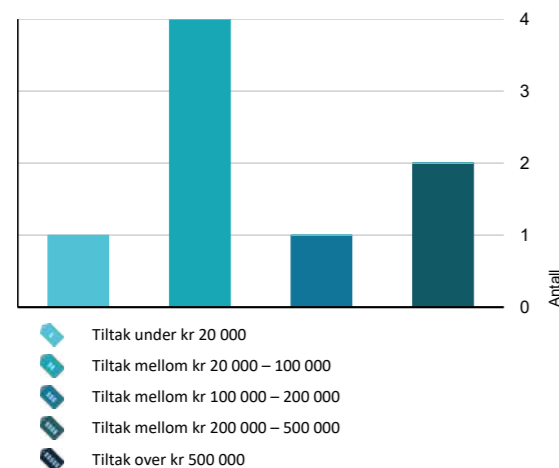


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 7 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hybel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 1 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- 1 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 1 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 1 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 1 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 8 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekingen og undertak nærmer seg.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpet ved det ene hjørnet er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skadet nedløp anbefales utbedret, for å hindre vanntrykk mot boligen, samt for å gi kledning/vegg økt levetid.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 9 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, og stående, enkel/dobbelfalset kledning. Eier har montert musesperre på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er montert liggende lekt rett på mur, som hindrer lufting på fremsiden av boligen. Det er kun lufting bak overligger på kledningen fra byggeår, som gir noe knapp ventilering.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen. Det er en åpen vegg på siden av boligen, ved terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luft sirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Det anbefales at veggen som er åpen tettes snarlig, for å hindre følgeskader. Når veggen tettes, bør det også sjekkes etter fuktnivåer og skader i konstruksjonen samtidig.

Det anbefales at firma hentes inn for å gi et fullstendig anslag på kostnadene for å utbedre ovennevnte avvik.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 10 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligens takform er saltak, og er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon. Det er utvendige luftespalter i kassen.
Taket er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Rørgjennomføringer er ikke tettet iht. dagens krav og anbefalinger.

Det er synlige gliper og åpninger i dampsperran til takkonstruksjonen. Dette kan gi luftlekkasjer og kondens over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er flere punkteringer og åpninger av dampsperre mellom loft og takkonstruksjon, slik at disse kan tettes.
Ved endring av dette vil det sørge for at det ikke oppstår varmluftslekkasjer over tid.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår, samt fra 1995.
8 vinduer loft 1993-1995

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er også slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

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

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen tiltak vedrørende pakningene.

TO 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, av nyere og forskjellig dato
3 vinduer i hybelen, av pvc, fra 2024. Vinduene har 3-lags glass.
Det er også 1 vindu på hybelsoverrommet, med 2-lags glass, fra 2021.

1. etasje: 9 vinduer fra 2020-2021. Vinduene har 2-lags.

Loft: Det er 2 vinduer fra 2021. Vinduene har 2-lags glass.

1 vindu på utvendig bod, fra 2018. Vinduet har 2-lags glass.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 11 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 3 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte i følgende vinduer:

3 stk. bodvinduer, med 3-lags glass, fra byggeår.

1 vindu på kjøkkenet i hybelen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene anbefales byttet innen kort tid for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, av forskjellig alder og utførelse:

Døren til vaskerommet er fra 2002, og har 3-lags glass,

Terrassedøren i 1. etasje fra 1995.

Det er en bakdør i 1. etasje, fra byggeår. Døren er skrudd fast for å hindre fallskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe trekk fra katteluken i vaskeromsdøren.

Det er slitasje i pakningene i de eldre dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren med katteluken kan byttes ved behov, for å hindre trekk.

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.

Det er ingen tiltak vedrørende pakningene til de eldre dørene.



Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 12 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 0 Dører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør av tre, som har 3-lags glass. Døren er fra 2024.

Det er en bod-dør, fra 2021. Døren har 3-lags.

Hoveddør til hoveddelen og hybelen har 2-lags glass, og er av nyere dato.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverom/kjøkken, på 7m2. Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91 cm.

Det er også en platting foran boligen, ca 16m2.

Det er en treplatting ved garasjen, på 15m2.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er en terrasse over bodene i underetasjen, som er utenfor stuen i 1. etasje, på 55m2. Terrassen har flis på gulvet, og er bygget opp av betong fra byggeår. Det er et rekkverk av tre, med en høyde på 98 cm. Det er ingen/ukjent membran ned mot bodene under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag i taket på boden under terrassen. Eier opplyser at det tidligere har vært en fuktproblematikk her. Terrassen har bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt for å hindre knuste flis. Samtidig kan det ikke utelukkes at det må etableres ny membran her - det avhenger av bruken av bodene under.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Hybelen har flis og laminat på gulvene. På veggene er det malt gips. I taket er det malt panel. Hoveddelen har laminat, malt gips/malte plater på veggene. I taket er det malt gips samt panel. Loftet har tregulv, samt panel på veggene og i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater i boligen/listverk/avslutninger som mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, anbefales det at overflatene ferdigstilles. Avvikene fremstår kosmetiske.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 13 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 5,5 cm. Det er målt på stuen og gangen.
- Loft: 5 cm. Det er målt på begge soverommene.
- Underetasje: 2,9 cm. Det er målt på stuen i hybelen, og på gangen i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Gulvene kan rettes av i forbindelse med bytte av gulv, for å holde kostnadene nede.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2023. Sotluken er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Begge vaskerom, kjøkken, bod er ut mot terreng. Det er tatt hull fra bod i hoveddel og ut mot terreng. Bod 2, samt vegger på hybel, er revet og bygget opp igjen av eier, i forbindelse med oppgradering av hybel og underetasje.

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.

Ved hulltaking er det registrert dampspærre og forhudningspapp, iallefall på bod og under trapp i hoveddel, ut mot terreng. Det er også registrert 20-22 vekt% i treverket, som gir et tegn på fuktig treverk.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 14 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Tidligere var bruk av forhudningspapp og dampspærre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må dampspærre samt forhudningspappen fjernes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt. Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk i trappen.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere av boligens dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

1 TO 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på trykkskader i den utvendige boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trykkskadene bør sjekkes nærmere ved renovering av bod. Det kan ikke utelukkes tiltak fremover her.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 15 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår/eldre dato. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. Det er flis på veggene og takess taket. Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderoms møbel med vask og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er flere sprekker i flisene i gulvet.

Det fremstår som om dusjsonen er skåret opp, slik at sluk er byttet, og smøremembran er etablert. Dette fremstår ufagmessig, og det er stor risiko for følgeskader her.

Det er motfall mot døren. Området ved døren er 5-10 mm lavere enn sluket.

Rommet har kun naturlig ventilering da villaaventen er koblet ut.

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 16 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Badet har baderomsplater på veggene og takess i taket.
Det er sjekket for økte fuktverdier nederst i platene, uten avvik.

Vurdering av avvik:

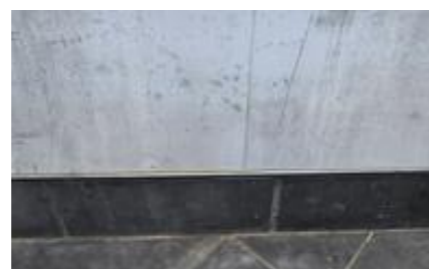
- Det er avvik:

Det er gliper og ufagmessig utførelse på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platene bør sjekkes jevnlig for fukt, da glipene og utførelsen gjør at platene er utsatt for fukt over tid. Det kan ikke utelukkes at platene må byttes over tid.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 3,5 cm over flis.
Dusjsonen er nedsenket med 1,3 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1-2 cm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall utenfor dusjsonen. Her er det flere dupper, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl eller lekkasjer. Det er en dupp rundt toalettet, på 5mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran i sluket, grunnet sluktype.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 17 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Sluket bør sjekkes jevnlig for skader og sprekker, grunnet slukets alder.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderoms møbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluge ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Se punkt om gliper i baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om baderomsplater.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 18 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert som egeninnsats i 2025.

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 4,5 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har lite fall, spesielt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereider.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 19 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via inspeksjonsluken.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato.
Det er belegg på gulvet. På veggene er det malte plater med tapet, samt panel i taket.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Det er ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.
Belegget er løst fra underlaget.
Deler av gulvet har motfall mot døren. Området har samme høyde som sluket.
Gulvet har relativt flatt gulv.
Det er ingen oppbrett ved døren.
Rommet har kun naturlig ventilering.
Det er økt fuktighet i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 20 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Referansenivå er ved døren.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Se punkt om fukt i gulv rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av våtrommet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er sannsynligvis fra 1994, når berederen er montert.

Det er flis på gulvet, samt varmekabler.

Dørterskelen er uten oppbrett.

Badet har flis på veggene og synlig panel/sperr i taket.

Rommet har et hjørnebadekar, vegghegt baderoms møbel med vask, vegghegt toalett og et dusjkabinett.

Det er 2 elektriske vifter i veggene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er boret 2 hull i veggene, begge i våtsonen til dusjen.

Det er ukjent membranløsning/om det er membran på veggene bak teglen.

Døren er i våtsonen til badekaret.

Det er bom i flere flis.

Gulvet har ujevnt/lite fall.

Det er synlig belegg ved berederen, av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 21 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er sjekket for fukt i hull som er i våtsonen til dusjen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2002, og er fra Kvik.

Det er hvite, slette høyglassfronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er montert en waterguard under vasken.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres en ventilator som leder stekeosen ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår/eldre dato.

Det er malte, profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er montert en waterguard under vasken, samt en komfyrvakt over koketoppen.

UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 22 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er i veggen på vaskerommet til hybelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Eier opplyser at det er noe lite trykk i boligen ved bruk av flere dusjer samtidig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Røropplegget og trykket kan sjekkes av rørlegger, som kan utføre tiltak som gir bedre trykk i boligen.



1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 23 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

1 TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe på vaskerommet i hoveddelen, av eldre dato. Denne er fra ca 2007, basert på utseendet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig service på varmepumpen, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på varmepumpen, og om det er behov for tiltak fremover.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, fra 2002. Berederen er plassert på vaskerommet i hybelen.
Hoveddelen har en bereder på 200 liter, plassert på badet i underetasjen. Berederen er fra 1994.

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.

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

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.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 24 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er automatsikringer samt automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på gangen i hoveddelen, samt ved dør til vaskerommet.

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.
1980
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Eier har utført noe arbeider selv. Det henger enkelte ledninger og koblinger, både innvendig og utvendig. På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er 46 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 25 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2025. Det er drenerende masser, drenerør, grunnmursplast og klembeslag.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert 2 sprekker på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes. Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 26 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1 TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

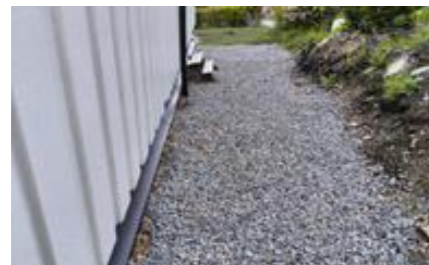
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.



1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 27 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk øverst i trappen, på loftet.

Åpninger i rekkverk og opptrinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Håndløpere i innvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet.



Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 28 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen er fra 1987.

Det er en støpt plate på grunnen, av betong. Denne har noe riss og sprekker i seg.

Veggene består av betong. Det er registrert åpne spødehull samt riss over døren. Utvendig er det kledning rundt garasjen.

Takformen til garasjen er saltak, og er bygget opp av takstoler.

Utvendig er taket tekket med betongtakstein.

Nedløp, takrenner og beslag er av plast - disse er slitt, og går ut på grunnen.

Det er en sidedør av tre. Det er også 1 vindu med 2-lags glass.

Garasjen har en isolert aluminiumsport av nyere dato - denne fungerer ikke på befaringsdagen.

Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjen har ventilering via kassene.

Det er et lagringsloft.

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

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

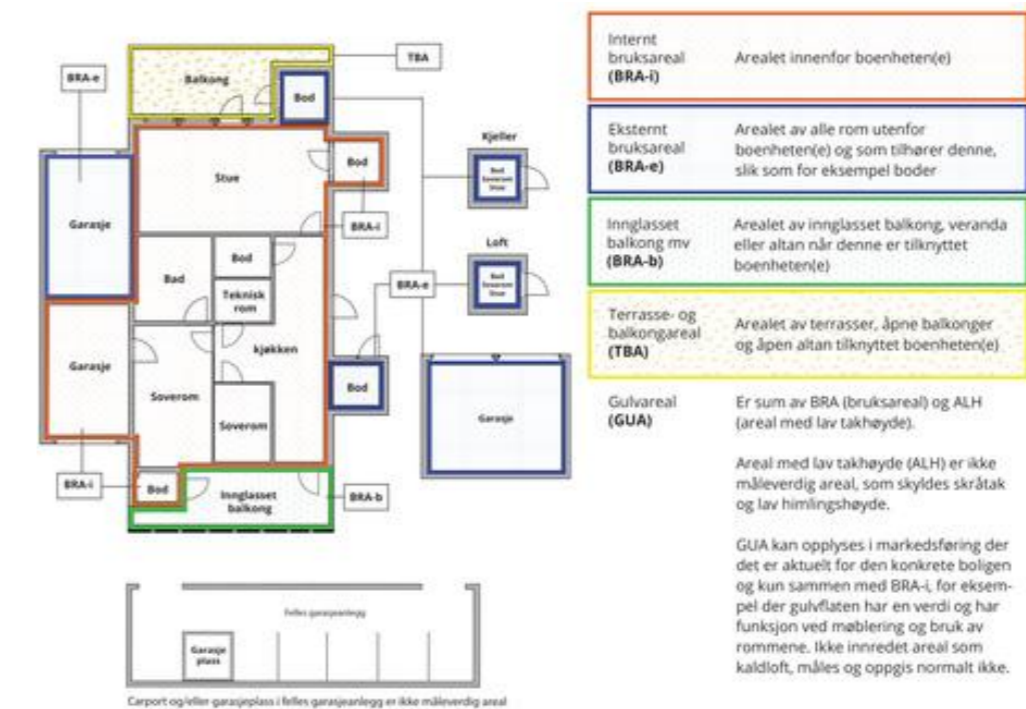
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	112			112	62		112
Loft	36			36		17	53
Underetasje hybel	47	55		102			102
Underetasje hoveddel	39			39	15		39
SUM	234	55			77	17	306
SUM BRA	289						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, bod/gang, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Gang/stue, soverom, stue		
Underetasje hybel	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom	Bod, bod 2	
Underetasje hoveddel	Gang, vaskerom, bad, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er ikke tegnet inn. Endringen er søknadspliktig.

1. etasje: Badet er der hvor vaskerommet er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig. Vaskerommet er etablert der hvor redskapsbod og sportsbod er tegnet inn. Endringen er søknadspliktig.
Det er fjernet en dør mellom det som er tegnet inn som vaskerom og utvendig. Endringen er søknadspliktig.
Vaskerommet i hybelen er tegnet inn som klesbod og matbod. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden på loftet er på 1,96-1,97 meter, som gjør at loftet ikke er godkjent for varig opphold, da kravet er minst 2 meter takhøyden.

Garasje

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 31 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget mindre enn den er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig.

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 32 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Tore Kvilhaug Sunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1232		0	722.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frøyerveien 83

Hjemmelshaver

Sunde Tore Kvilhaug, Ørke Unni

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, plattinger, gressplen og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om ledninger, fra kommunen, fra 1979.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 33 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 34 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 35 av 36

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1232
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• 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.: 20484-2971

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 36 av 36



Energiatest

Adresse Frøyerveien 83, 4328 SANDNES		
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-313454	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170032969	
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 1232	
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 1980	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 289,0 m²	Oppvarmet bruksareal 234,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
176,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 004 kWh



Frøyerveien 83, 4328 SANDNES

Detaljer

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



Frøyerveien 83, 4328 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

 **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>

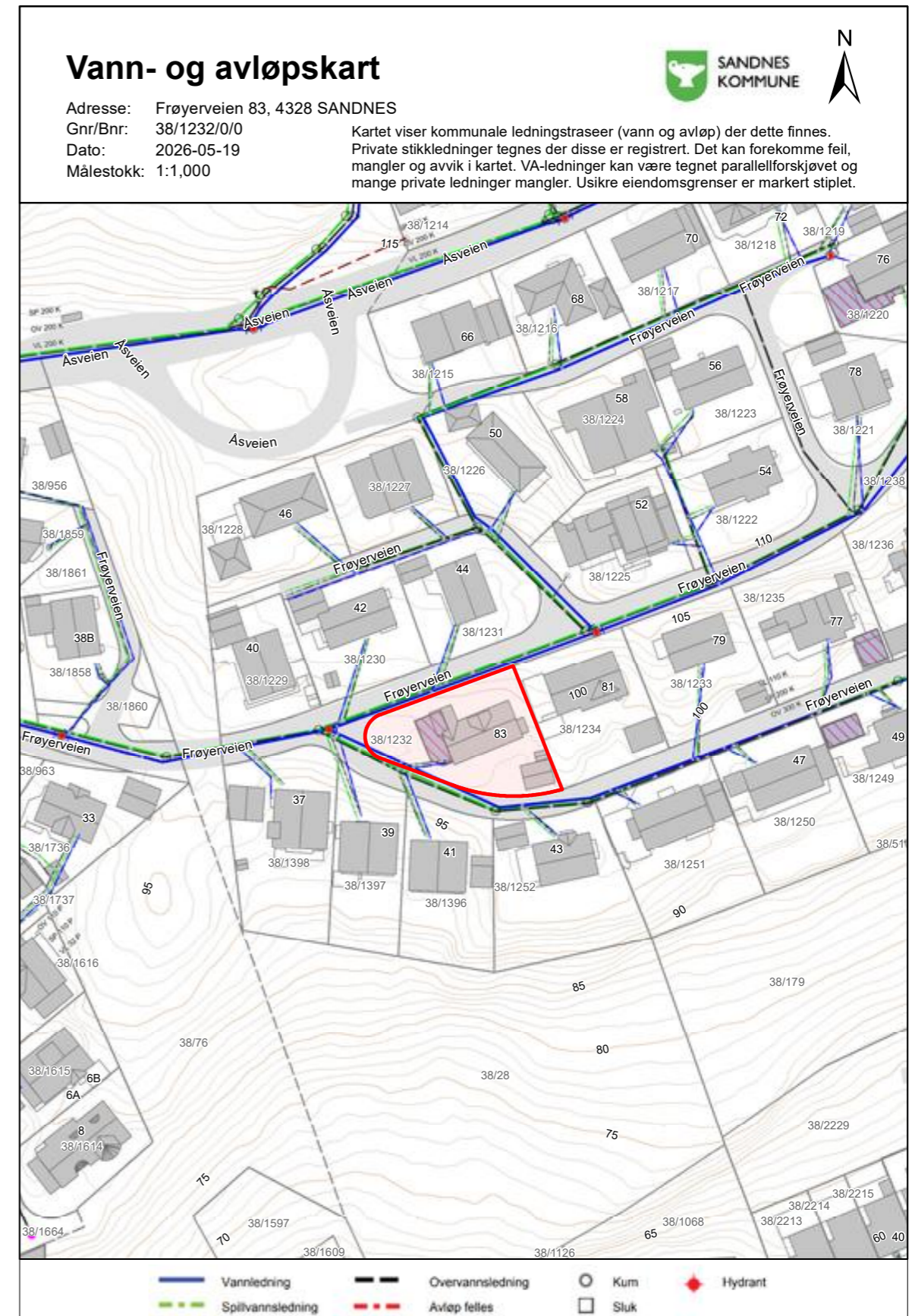
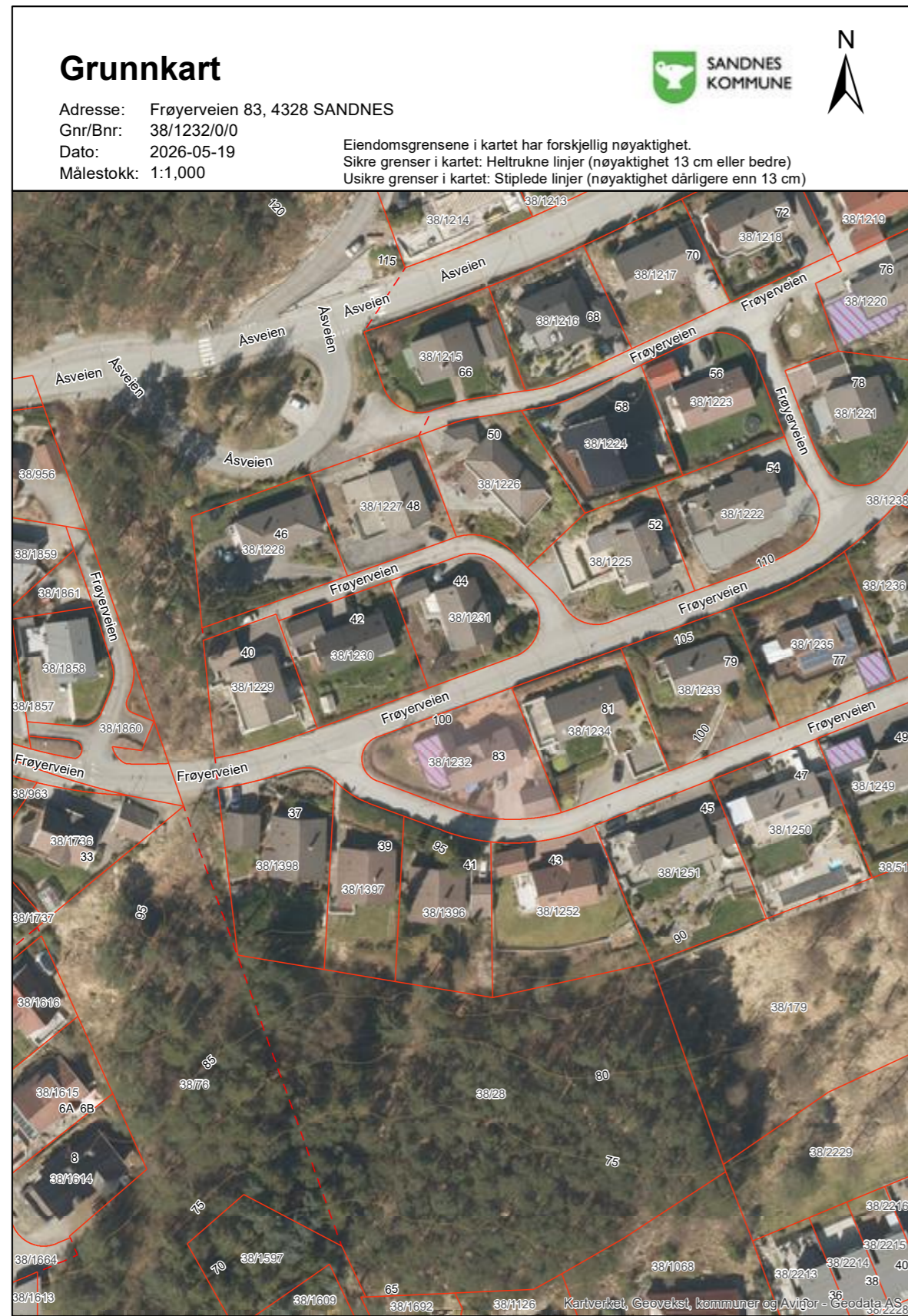
 **Spørsmål om energiattesten**

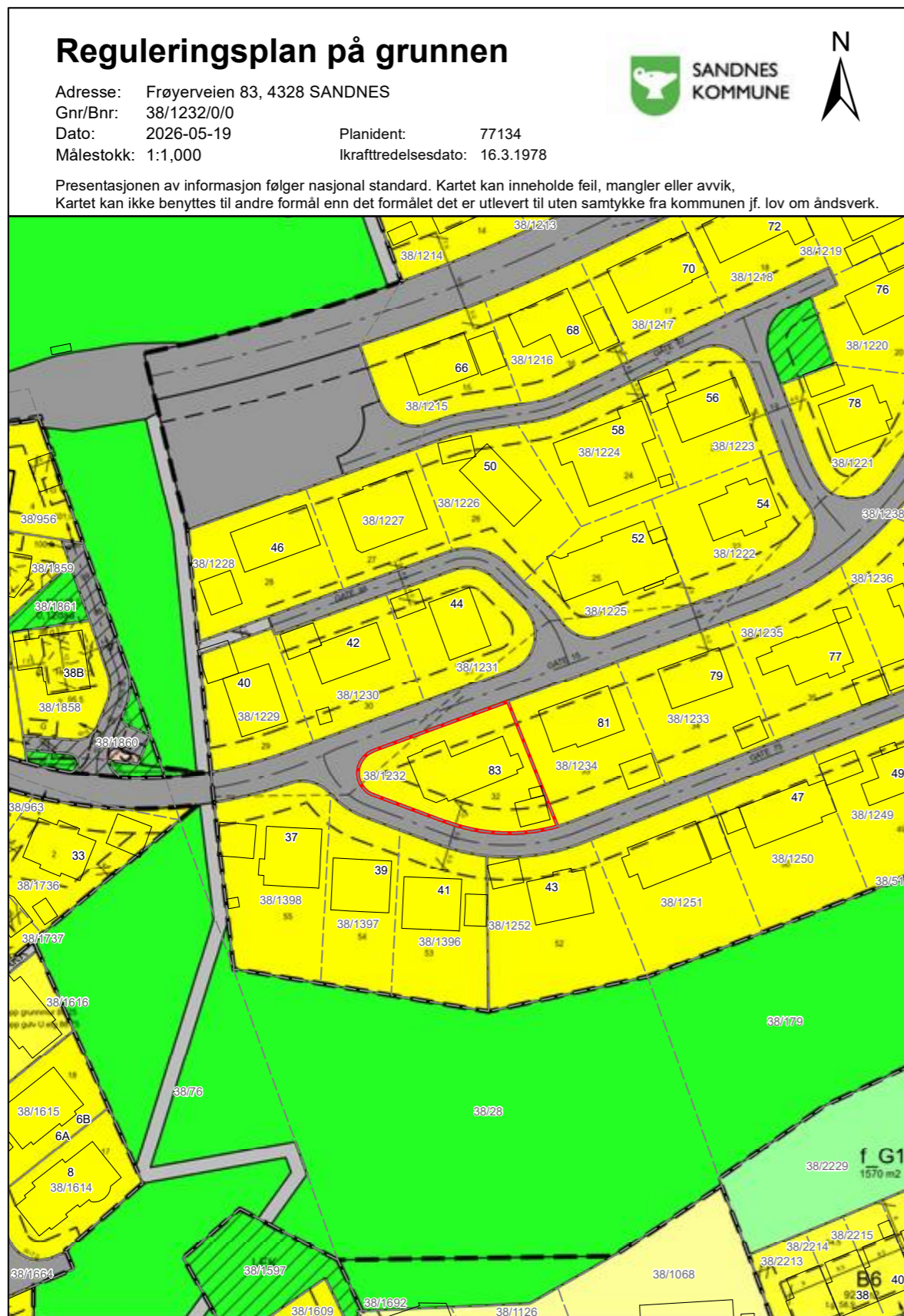
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>







Symbol	Symbol
	Skoleformål
	Idrettsstadion
	Næringsanlegg
	Golfbane
	Motorportanlegg
	Skytbane
	Andre idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Godsterminal
	Godslager
	Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg
	Vindkraftanlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyngingsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbånanlegg i sjø og vassdrag
	Småbånanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strukturer
	Uthushavn/bædhus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uleppholdsareal
	Lakeplass
	Gårdeplass
	Paraselhage
	Arvett uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Krematorium
	Nachbegravte bygg og anlegg for grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggformål
	Bidgforretning
	Bidgforretning/kontor
	Bidgforretning
	Bidgkontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tenesteyting
	Forretning/tenesteyting
	Nærings/tenesteyting

1. Bebyggelse og anlegg	Symbol
	Bebyggelse og anlegg
	Bebyggelse
	Bebyggelse-frittgående småbebyggelse
	Bebyggelse-konsentrert småbebyggelse
	Bebyggelse-blokkebebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse-frittgående
	Fritidsbebyggelse-konsentrert
	Fritidsbebyggelse-bukk
	Kolonihage
	Sertifikatformål
	Kjipestener
	Foretninger
	Offentlig eller privat tenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Helse-omsorgsanstasjon
	Kulturinstitusjon
	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
	Administrasjon
	Annen offentlig eller privat tenesteyting
	Fritids- og turistformål
	Uteleilytter
	Fornesepark eller temepark
	Campingplass
	Leplass
	Råstøffutvinning
	Stenbrudd og masseuttak
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell/overnattings
	Bevernning
	Industri
	Lager
	Brennstasjon/vegenntsnitt
	Annen næring
	Idrettsanlegg
	Skianlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Symbol
	Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	Kollektivknutepunkt
	Kollektivanlegg
	Kollektivterminal
	Kollektivholdeplass
	Pendler-/redningspøkering
	Parkering
	Rasteplass
	Parkeringsplasser
	Parkeringshus/-anlegg
	Teleskiforretning
	Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg
	Vann- og avløpsnett
	Vannforsyngingsnett
	Avløpsnett
	Overvannnett
	Avfallslag
	Telekommunikasjonsnett
	Skiringsanlegg
	Andre teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastruktur
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre gule hovedformål

3. Grønnstruktur	Symbol
	Blågrønnstruktur
	Naturområde
	Turdug
	Tunveg
	Flområde
	Bædeplass/-område
	Park
	Vegvesenstasjon
	Vannspill
	Overvannstakk
	Infiltrasjon/forurensningsbedring
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Angitt grønnstruktur kombinert med andre gule hovedformål

2. Tegnforklaring reguleringsplan	Symbol
	Kontor/forretning
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tenesteyting
	Angitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre gule hovedformål

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nivående
Flater	Flatesignatur, nivående
Objekttype	
PlanlagtByggAnleggOmråde	
Linjetyper	Symbol
RpGrense	—
RpFormalGrense	—
RpSikringGrense	—
RpStøyGrense	—
RpFareGrense	—
RpInfrastrukturGrense	—
RpAngittHensynGrense	—
RpRøpenningsGrense	—
RpOpplysningsGrense	—
RpBesluttelsesGrense	—
RpReguleringsGrense	—
RpJordbruksGrense	—
RpReguleringsLinje	—
Regulert lottengrense	—
Eiendomsgrrens som skal oppheves	—
Bygg, kulturminner, mm. som skal bevaras	—
Byggingsgrense	—
Planlagt bebyggelse	—
Bebyggelse som inngår i planen	—
Bebyggelse som forbeholdes fremmet	—
Regulert sentertilfelle	—
Friskilinjje	—
Regulert kant kjørebane	—
Regulert kjøreret	—
Regulert parkeringsfelt	—
Regulert kjølgjengerfelt	—
Regulert støykjern	—
Regulert stamemur	—
Slingskjelide	—
Bru	—
Tunnel	—
Måle og avstandlinje	—
Strandlinje sjø	—
Strandlinje vassdrag	—
Midtlings vassdrag	—

Punktsymbol	Flatesignatur, nivående
RpJuridiskPunkt	
Vegsieningsfysiske kjegresperre	
Sterging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruer	
Tunnelpåning	
Existerende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert merseiering	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skjulebelyngingsområde	
Forsvaretsplaner	
Kombinerte militærformål	
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder (LNR)	
LNR-formål for rekreasjon (tils. for landskap og natur) og garanterte næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNR-formål for særskilt bolig-, fritids- eller næringsbyggings mv.	
Spesialformål	
Spesialformål	
Spesialformål	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaps hensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende stasjoner	
Ferdsløp	
Ankeringsområde	
Opplysningsområde	
Regulerte sjø	
Farled	
Hovest- og bled	
Havneområde sjø	



Småbåthavn	
Bayehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lasertingsplaser	
Gyteløst eller oppvekstområde for yngel	
Avokultur	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levandblanding	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Idrett og vintersport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nivående
RpFareSone		H3M3
RpSikringSone		
RpStøySone		
RpInfrastrukturSone		H300_1
RpOpplysningsSone		H370_2
RpAngittHensynSone		
RpAnkeringsSone		H120_2
RpDetaileringSone		(Planid)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 9)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 10)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 11)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 12)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 13)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 14)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 15)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 16)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 17)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 18)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 19)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 20)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 21)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 22)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 23)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 24)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 25)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 26)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 27)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 28)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 29)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 30)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 31)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 32)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 33)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 34)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 35)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 36)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 37)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 38)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 39)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 40)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 41)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 42)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 43)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 44)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 45)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 46)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 47)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 48)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 49)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 50)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 51)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 52)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 53)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 54)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 55)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 56)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 57)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 58)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 59)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 60)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 61)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 62)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 63)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 64)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 65)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 66)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 67)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 68)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 69)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 70)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 71)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 72)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 73)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 74)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 75)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 76)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 77)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 78)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 79)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 80)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 81)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 82)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 83)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 84)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 85)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 86)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 87)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 88)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 89)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 90)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 91)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 92)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 93)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 94)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 95)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 96)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 97)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 98)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 99)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 100)

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 16.03.1978
Dato for siste endring:

Reguleringsplan for del av omr. 7c og 7d, Rovik

Reguleringsbestemmelser

PlanID 77134

Saksnummer

- § 1 Det regulerte områdene er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Før bebyggelse finner sted, skal det foreligge en bebyggelsesplan som er godkjent av byplanrådet.
De enkelte hus skal i prinsippet plasseres som vist på bebyggelsesplanen. Form og størrelse er dog ikke bundet av dette.
- § 3 I områdene for frittliggende boligbebyggelse kan det føres opp bolighus i 1 eller 1 1/2 etasje. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje på nedsiden.
Boligens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m².
Bygningsrådet kan ved behandlingen av den enkelte byggemelding, godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn bebyggelsesplanen forutsetter.
- § 4 I området for konsentrert småhusbebyggelse kan føres opp rekkehus, kjedehus, atriumhus eller tilsvarende bebyggelse.
Bygningsrådet kan godkjenne avvik fra bygningslovens § 70 for bygningsavstand fra nabogrense og annen bygning.
Boligenes høyde bli tilsvarende for frittliggende boligbebyggelse. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på planen.
- § 5 På tomt for sykehjem kan det føres opp innenfor bygningslovens ramme nødvendige bygninger som bystyret senere måtte bestemme.
- § 6 For hver boligenhet i den frittliggende bebyggelse skal det avsettes plass for garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, også når den blir oppført som tilbygg til bolighus.
Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med tilliggende boliggate, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2 m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset
- § 7 For områdene for konsentrert boligbebyggelse skal plan for parkering og garasjeplassering utarbeides sammen med bebyggelsesplanen. Fortrinnsvis skal det søkes en løsning hvor en samler parkeringsplasser/garasjer i grupper.
Det kreves en dekning av garasjer/parkeringsplasser på 25 % mer enn antallet boligenheter.

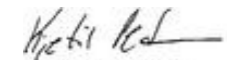
1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 16.03.1978
Dato for siste endring:

- § 8 Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel. Områdene mellom frisikttrekant og veikanter i veikryss må ikke disponeres slik at frisikten i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veiernes nivå blir hindret.
- § 9 I friområdene og i de regulerte fellesarealer kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og innretninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk.
Bygningsrådet kan herunder også tillate oppført trafokiosker og pumpehus.
- § 10 Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
16.03.1978		Stadfestede bestemmelser som gjelder for 77134, 77135, 77136 var felles på vedtaksdato.


Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Mottaker
Geodata

Geir Berge

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583

Frøyerveien 83

Postnummer
4305
SANDNES
4328
SANDNES

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 boligjakt 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

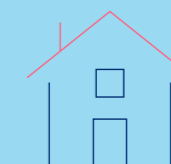
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennor 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:

Frøyerveien 83, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 1232, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1220260088
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no