

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig på
to plan med stor tomt og
flott utsikt. Kan dette bli ditt nye
drømmehjem?



TORKEL HAABETHS VEI 35





Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

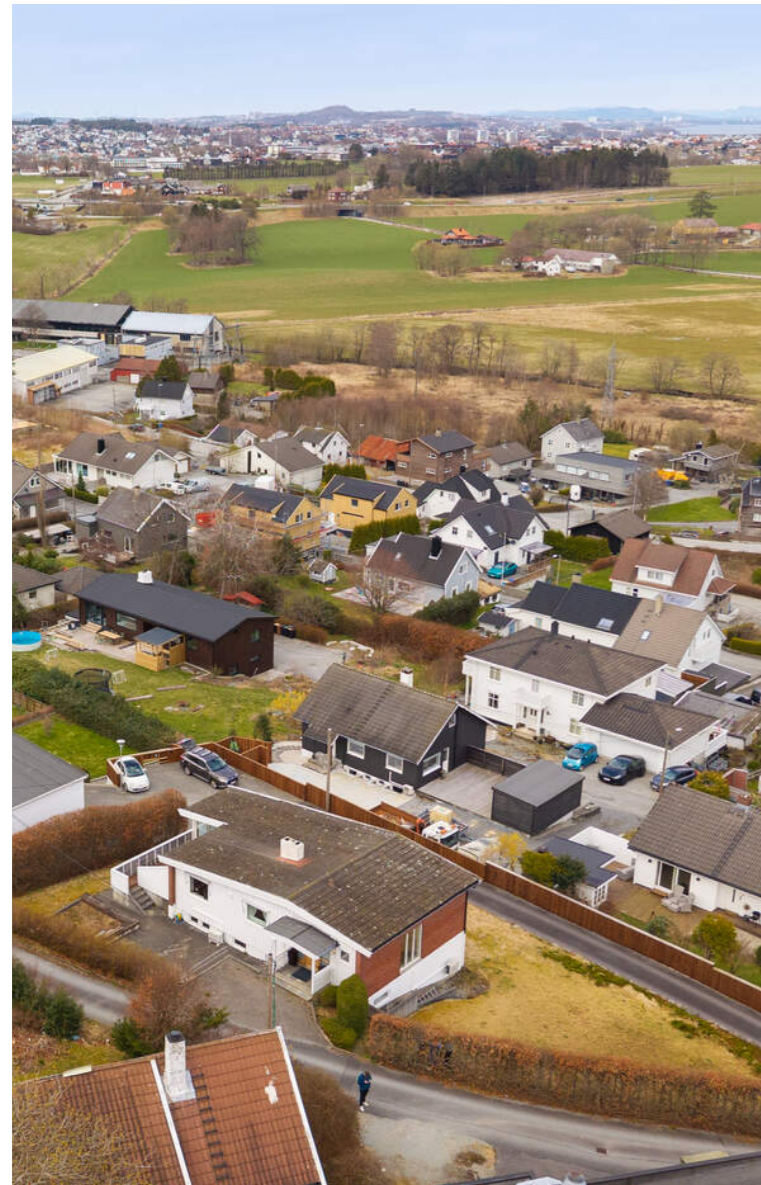
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

HÅBET

Ditt nye hjem?



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 245, i Sandnes kommune

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 135.500,-

Totalpris: 4.785.500,-

Kommunale avgifter: 19.106,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 5/4

BRA: 207 m²

BRA-i: 189 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 930 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	51	58	91
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
96	108	110	132
Tegninger	Reguleringskart	Grunnkart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivarettatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Feedrik Tjemsland

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



HÅBET

Kommune: Sandnes / Område: Håbet

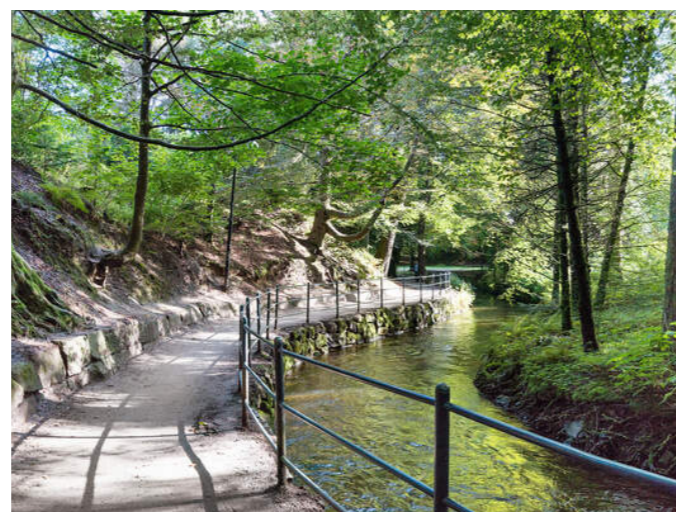
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Hageveien Linje 27, N95	3 min 0.2 km
🚶 Skeiane stasjon Linje L5	7 min 3.6 km
✈ Stavanger Sola	19 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 18.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håbafjell PostNord	11 min 0.8 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	15 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Maxi Sandnes	6 min
🏪 Vitusapotek Bogafjell	15 min

SPORT

🏀 Glettefjell ballbinge Ballspill	7 min 0.5 km
🏀 Klokkeveien balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
🏋 Everybody Gym & Fitness	15 min
🏋 Ganddal Terapi & Trening	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	17 min
----------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

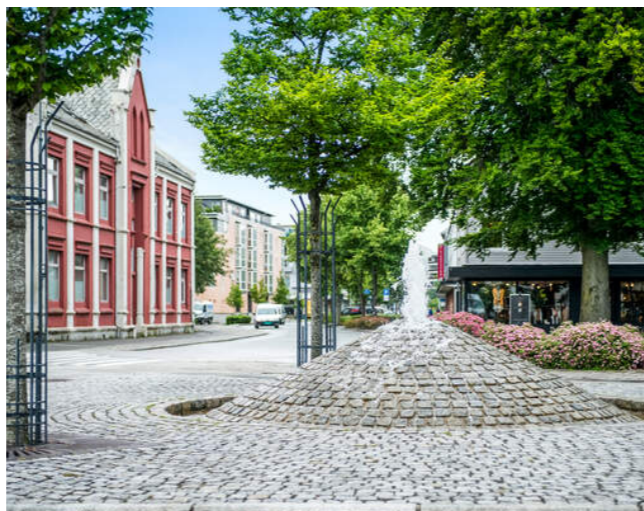


For den rolige kveldsturen er det et flott nabolag å spasere rundt i. Fra den lille skogen i feltet er det kort avstand til toppen av Presthei som gir fin utsikt over Stokkelandsvannet og Sandved. Foretrekker du heller studio er det gåavstand til Bogafjell senter som huser treningssenter, dagligvarebutikken Meny, apotek og Europris.

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

De er flere lekeplasser på feltet og små skogholt hvor den kreative leken kan starte for barn i alle aldre. Håbet/Håbafjell er et fint og spennende nabolag for barn å utforske på sykkel. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, noe som gir et stabilt og godt nabolag hvor folk etablerer seg og bor lenge. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved i Klokkeveien, med bil er det kun 3 minutter til påkjørsel for E39 ved Hove.

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



Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Bebyggelse

For det meste eneboliger og rekkehus.

BOLIGMASSE



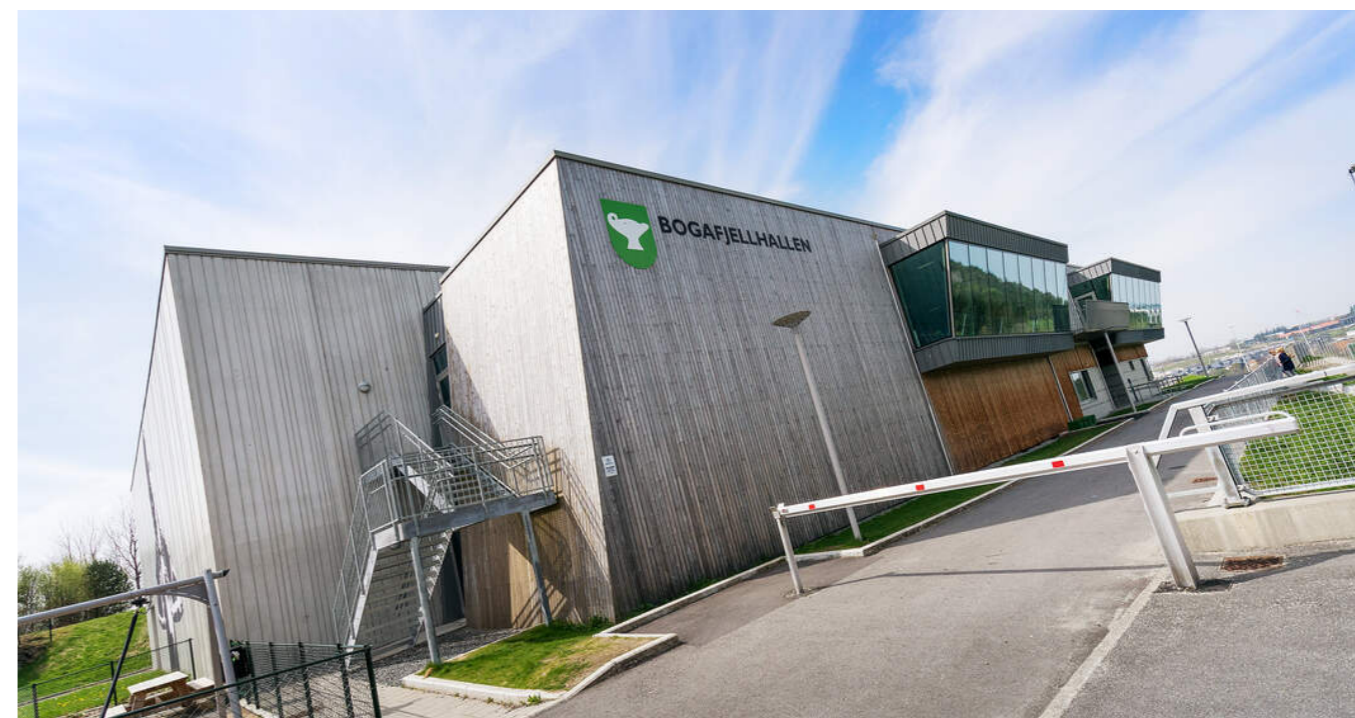
83% enebolig
16% annet

SKOLER

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	23 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 2.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.1 km

BARNEHAGER

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Strutsen naturbarnehage (0-5 år) 150 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL TORSEL HAABETHS VEI 35

Vi starter utendørs – boligen har uteplass med terrasse, hage og hagestue.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomt er regulert til veiareal, felles avkjørsel (145,28 kvm), se vedlagt grunnkart og reguleringskart.

Eiendommen har usikre grenser ifølge grunnkart og matrikkelkart, og kan avvike med inntil 200 cm. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

930 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført med underetasje og hovedetasje på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning bestående av en kombinasjon av stående og liggende bordkledning samt mursteinsforblending. Yttertaket har sperretakkonstruksjon i saltaksform og er teknet med stålpanner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt. Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har betonggulv og murvegger uten dokumentert fuktsikring. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom og medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle forventet bruk. Det anbefales etablering av tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon. Trekledningen viser tegn til slitasje.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist råteskader i trekonstruksjon i takutstikk. Treverket fremstår nedbrutt med åpninger og svekket materialfasthet. Forholdet indikerer langvarig fuktpåvirkning. Takkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra underliggende etasje. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Vinduer mot vest har forhøyet fuktinnhold.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Høy fuktighet registrert i terrassedøren, værslitasje på hoveddøren samt manglende tetting rundt terrassedøren i kjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassedekket har utbredt grønske og overflateslitasje, noe som reduserer uttørkingsevnen, gir økt fuktopphold og medfører en glatt overflate.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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. Det er knirk i gulvene. Det er målt 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue. Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er registrert sotavsetninger over ildstedsåpningen. Dette indikerer at røykgasser i perioder ikke ledes tilfredsstillende opp i skorsteinen. Feieluke er ikke lokalisert.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon er observert i deler av kjelleren, spesielt på vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Utedel for varmpumpe er tilkoblet strøm via skjøteledning fra utvendig stikkontakt. Løsningen vurderes ikke som permanent eller forskriftsmessig utført.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

Tomteforhold > Terrengeforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Mot sør er det etablert en platting i betong med slukrist for bortledning av vann. Sluket og avrenningen mot sluk er ikke funksjonstestet.

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.

Tomteforhold > Septiktank

Det er registrert installasjoner som kan indikere nedgravd septiktank. Det er ikke avklart om det finnes tank, eller om denne er i bruk eller sanert.

Tomteforhold > Oljetank

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen, med tilhørende påfyllingsrør og lufting. Det er også registrert installasjoner i boligen som tilhører dette systemet. Tilstand, bruk og eventuell sanering er ikke dokumentert.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Første etasje inneholder vindfang, hall, stue, kjøkken, toalettrom og soverom.
Underetasje inneholder bad, vaskerom, tre soverom, matkjeller, hobbyrom bod og bi-inngang.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 110 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 kvm

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Rom som på godkjente tegninger er fyrrom, benyttes i dag som bod. Kjellergang og gang er slått sammen til et rom.
Endringene er vurdert til å ikke være søknadspiktlige.

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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Peis.
Varmepumpe.
Varmekabler på bad.
Naturlig ventilasjon.

Info energiklasse

Energimerke E. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.



VELKOMMEN HJEM!

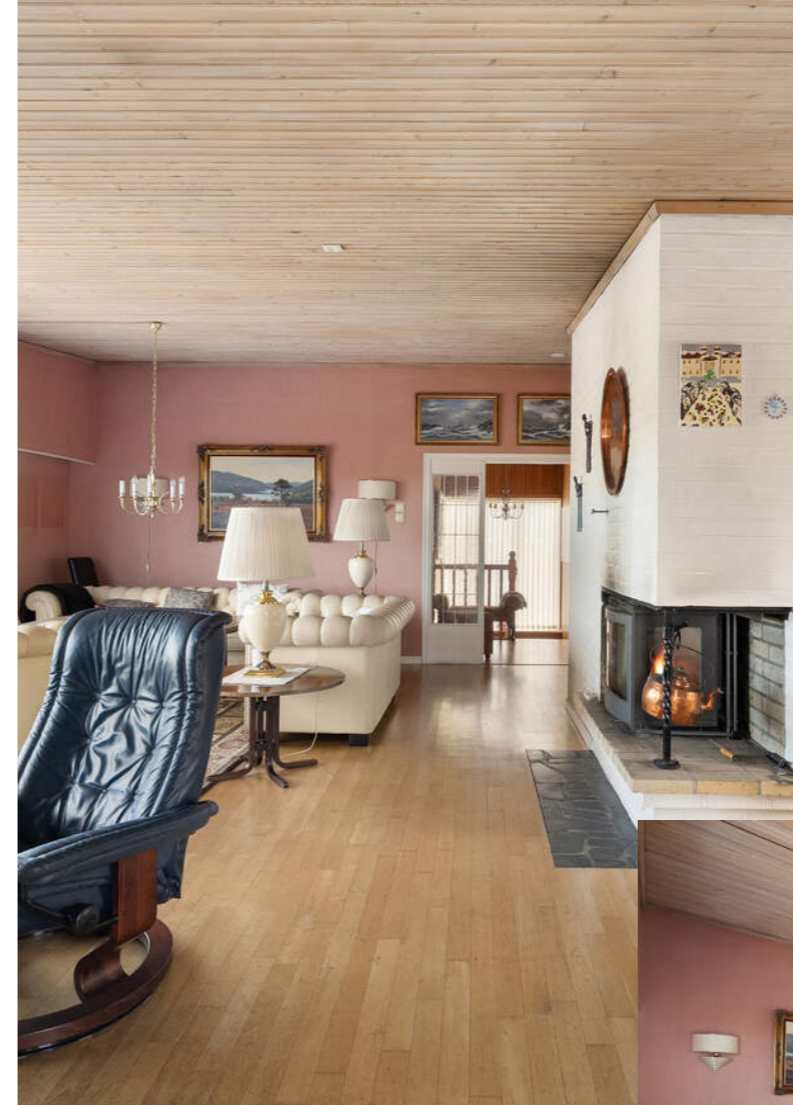
Bilen parkeres enten i garasje eller i gårdsrom før et koselig inngangsparti ønsker deg velkommen hjem. Entreen er romslig med plass til alt av klær og sko.





OPPHOLDSROMMET

Fra entreen kommer du inn til boligens oppholdsrom.
Her har du panoramautsikt, god takhøyde og peis.







SPISESTUEN

Spisestuen ligger sosial og åpen løsning sammen med stuen.





KJØKKENET

Kjøkkenet ligger avgrenset fra stuen, noe som gjør at rommenes funksjon kommer godt frem. Vil du beholde denne planløsningen eller ønsker du åpen stue/kjøkken løsning? Valget er ditt!





TERRASSE MED HAGESTUE

Fra stuen siger du sømløst ut til boligens terrasse med påbygget hagestue.



HOVEDSOVEROM

I første etasje finner du hovedsoverommet som holder god størrelse.



I entreen har du et toalettrom som er innredet med seksjon med vask, speil med belysning & gulvstående toalett.

TOALETTROM I 1. ETG



LA OSS TA TUREN NED TIL UNDERETASJEN



HELFLISET BAD



Soveromsfløyen

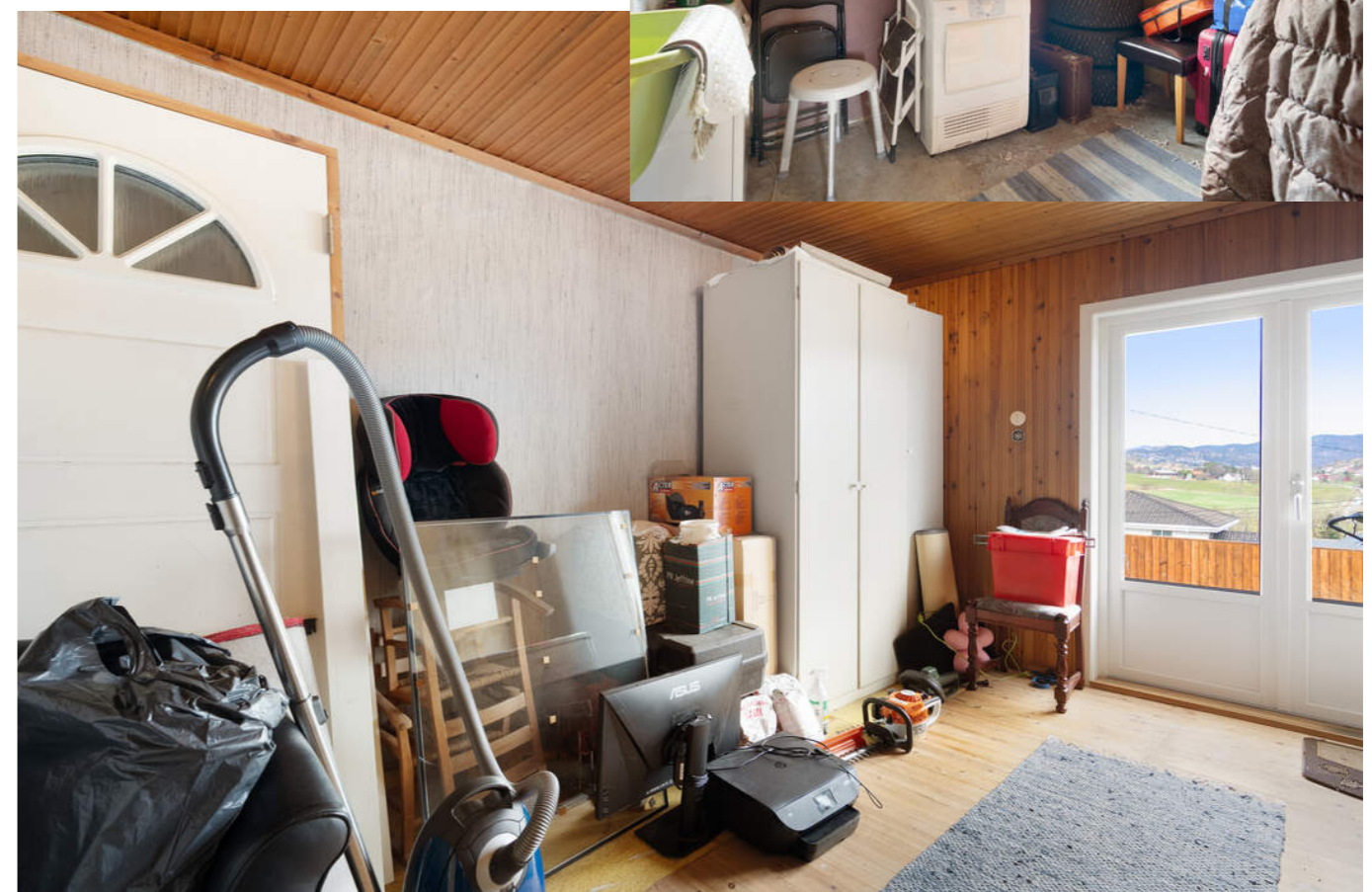




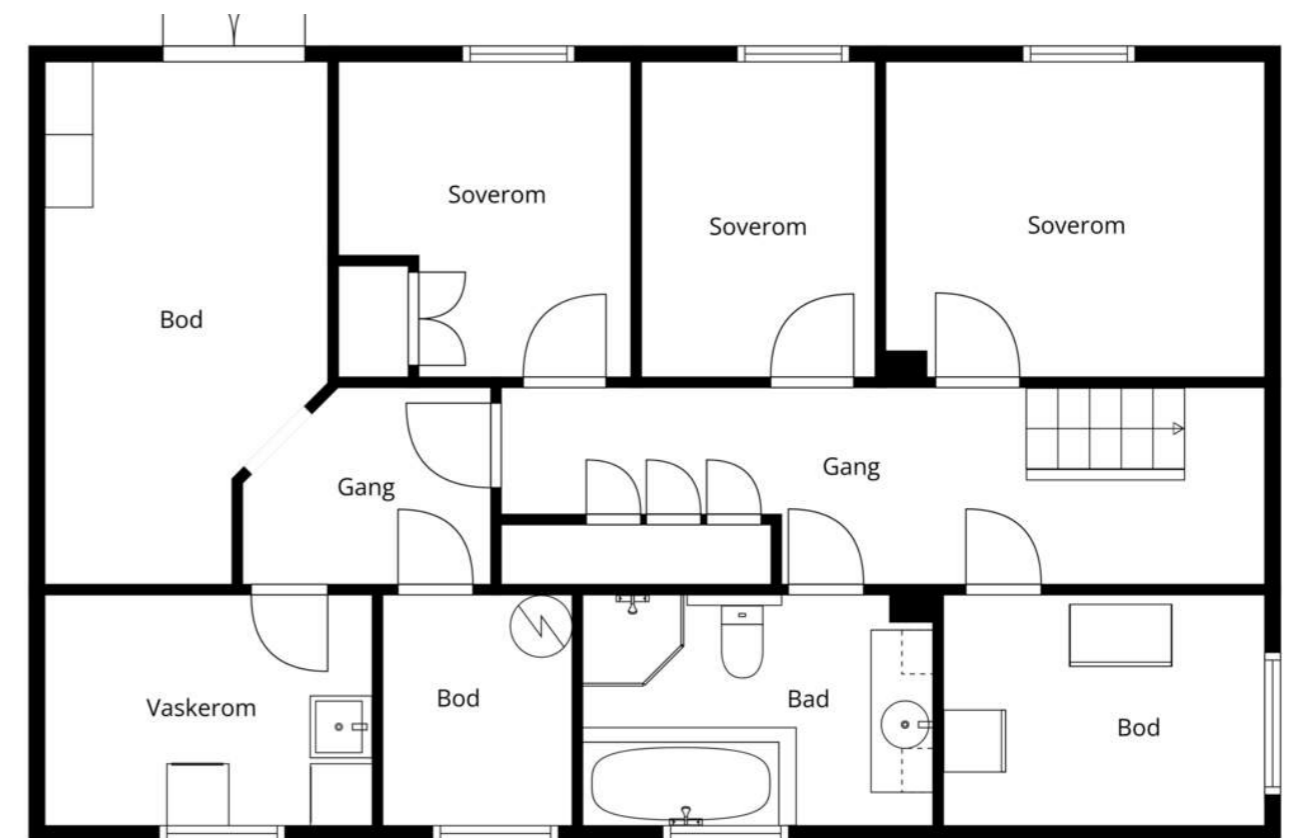
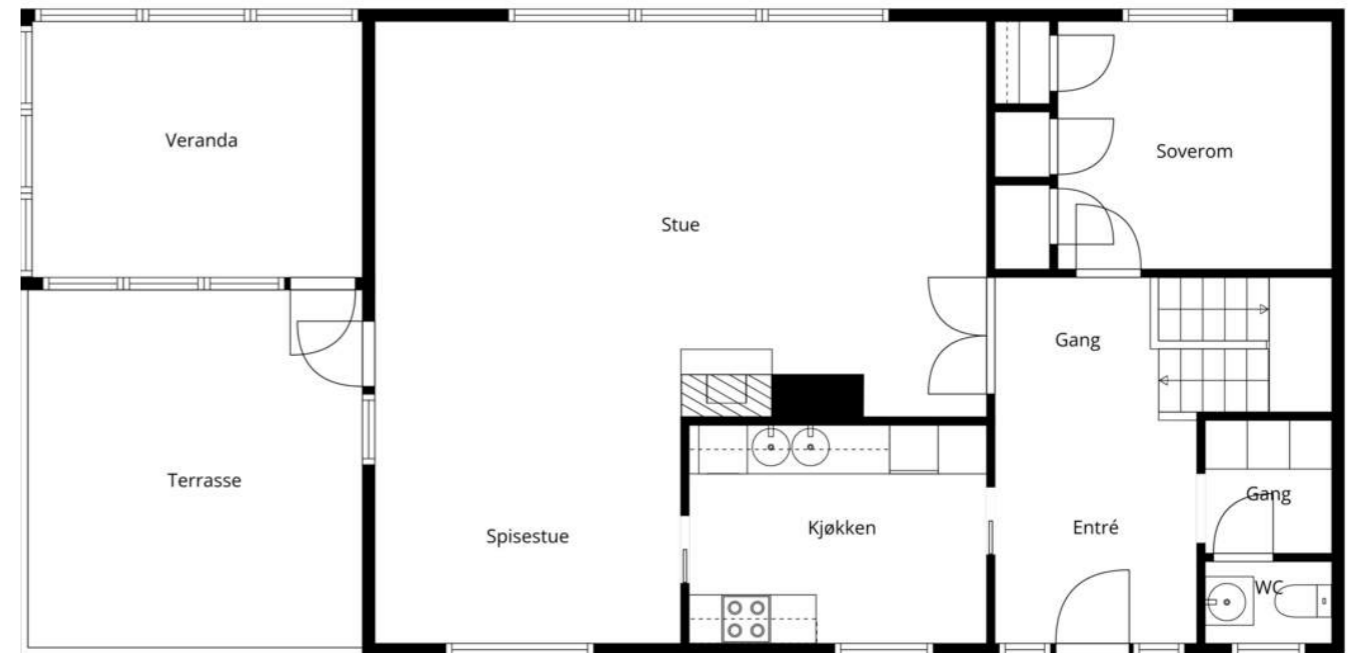
MANGE MULIGHETER



Med litt kjærlighet, kan dette bli ditt nye drømmehjem?



PLANTEGNINGER



FV

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

19.106,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

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

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

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for 1,5 etasjes enebolig med garasje, datert 06.06.1963. Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av garasje 28.12.1994. Denne ble aldri oppført.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midlertidig brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen 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:

16.05.1960 - Dokumentnr: 2055 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde

06.04.1998 - Dokumentnr: 2822 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:246

Bestemmelse om veg. Gnr:33 Bnr:246 har veirett over denne eiendommen.

13.04.2016 - Dokumentnr: 325614 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere

Utskrift av heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Megler har kontaktet Kartverket på nytt, da servitutt som omhandler veirett, dbnr. 2822, er ufullstendig og mangler annenhver side i dokumentet. Megler har ikke p.t. mottatt fullstendig dokument fra Kartverket. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (784,67 kvm) og felles avkjørsel (145,28 kvm) iht. reguleringsplan Reguleringsplan for Håbet hageby, planID 6905. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området rundt er bl.a. regulert til boligbebyggelse og industri.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune. **Vei/Vann/Avløp** Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdspålikt. Naboeiendom, gnr. 33 bnr. 246, har tinglyst veirett over denne eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
116 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
135 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 767 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 785 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 eiendomsmeidler 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Grunnboksdato

Mandag, 27. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjersti Haug Paulsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 65 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 8 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 51 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Fotograf kr 6 000,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 342.

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

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

Andre forsikringer

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torkel Haabeths vei 35	Torkel Haabeths vei 35	

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?

1984

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.

41 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Paulsen, Kjersti Haug

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Renovert bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Meisland

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

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
 2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet vinduer i stue og soverom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Hana bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 2



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

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

Elektrisitet

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

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

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 avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn to varmpumper i huset

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Varmepumper

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 4



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87096563

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Kjersti Haug Paulsen** Date: **2026-04-15**


Identification
 Kjersti Haug Paulsen



Egenerklæringskjema


Signed by:
Kjersti Haug Paulsen 15/04-2026 BankID OIDC
16:00:46 High

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES  SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1131

Eiendomsverdi ref nr: HO4694

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 **StavangerTakst AS**

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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 2 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 3 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 4 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje og hovedetasje på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning bestående av en kombinasjon av stående og liggende bordkledning samt mursteinsforblending. Yttertaket har sperretakkonstruksjon i saltaksform og er teknet med stålpanner.

Eiendommen har et generelt vedlikeholdsetterslep og fremstår med flere forhold som krever oppfølging. Tilstanden preges av alder, slitasje og begrenset vedlikehold over tid. Det må påregnes behov for oppgraderinger og utbedringer på flere områder. For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til vurderingene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Det er ikke observert deformasjoner eller andre skader på overflaten.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er observert fra takfot med bruk av stige. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er utført i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og mursteinsforblending.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra forskjellige årstall. 2014, 2007, Et med enkelt glass fra byggeår i matbod.

Bygningen har teak hoveddør. Balkongdør i kjeller fra 2017.

Terrassdør i 1. etasje fra 2009

Terrasse med betongdeke over garasje. Det er etablert terrassebord og rekkeverk i tre.

Utvendige trapper er utført i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,laminat, furu, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, betong og murt forblending.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Pipe over tak fremstår som pusset konstruksjon, antatt utført i mur/tegl. Det tas forbehold om nøyaktig oppbygning da dette ikke er nærmere

undersøkt.

Hulltaking ikke tatt i rom under terreng da disse veggene har åpen betong. Har foretatt hulltaking i utforet vegg i soverom uten å påvise unormale forhold.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører i kjelleren. I 1. etasje er det profilerte dører i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Himling er utført med malt strie.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet har betonggulv og murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv. Strie på vegg og malt, glatt himling.

Rommet er utstyrt med innredning med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

Kursfortegnelse er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til om denne samsvarer med dagens anlegg. Det er registrert avvik mellom merking og utførelse, og anlegget fremstår delvis oppgradert uten tilhørende dokumentasjon. Det er ikke registrert

åpenbare tegn til varmgang eller skader ved visuell kontroll.

Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført

målinger eller funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen

dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Dreneringen er fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter

datidens byggeskikk og standard.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Boligen ligger på en skrå tomt.

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 5 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Det er oljetank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom som på godkjente tegninger er fyrrom, benyttes i dag

som bod. Kjellergang og gang er slått sammen til et rom.

Endringene er vurdert til å ikke være søknadsppliktige.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

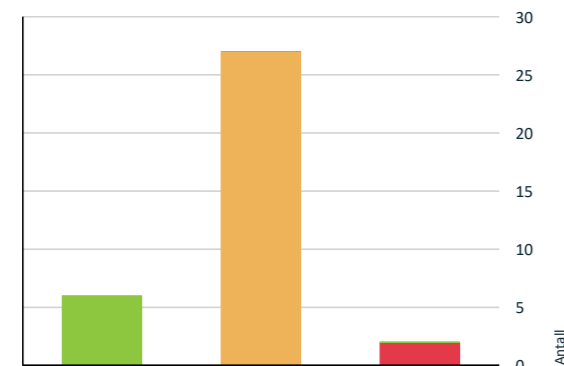
Side: 6 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

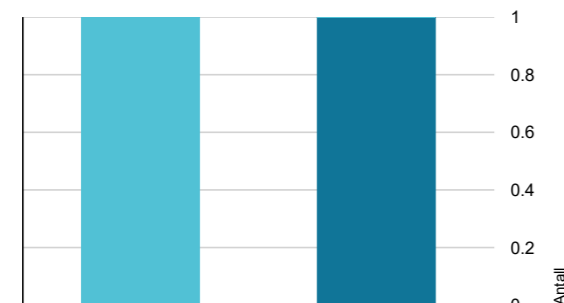
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Vaskerommet har betonggulv og murvegger uten dokumentert fuktsikring. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom og medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle forventet bruk. Det anbefales etablering av tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

10 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon. Trekledningen viser tegn til slitasje.

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

Det er avvik:

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist råteskader i trekonstruksjon i takutstikk]. Treverket fremstår nedbrutt med åpninger og svekket materialfasthet. Forholdet indikerer langvarig fuktpåvirkning. Takkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra underliggende etasje. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer mot vest har forhøyet fuktinnhold.

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er avvik:

Høy fuktighet registrert i terrassedøren, værslitasje på hoveddøren samt manglende tetting rundt terrassedøren i kjeller.

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

Det er avvik:

Terrassedekket har utbredt grønne og overflateslitasje, noe som reduserer uttørkingsevnen, gir økt fukttopphold og medfører en glatt overflate.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

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

Det er knirk i gulvene. Det er målt 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

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

Det er avvik:

Det er registrert sotavsetninger over ildstedsåpningen. Dette indikerer at røygasser i perioder ikke ledes tilfredsstillende opp i skorsteinen. Feieluke er ikke lokalisert.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Mangelfull ventilasjon er observert i deler av kjelleren, spesielt på vaskerommet.

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utedel for varmepumpe er tilkoblet strøm via skjøteledning fra utvendig stikkontakt. Løsningen vurderes ikke som permanent eller forskriftsmessig utført.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

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

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 7 av 33

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 8 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Det er avvik:

Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Mot sør er det etablert en platting i betong med slukrist for bortledning av vann. Sluket og avrenningen mot sluk er ikke funksjonstestet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert installasjoner som kan indikere nedgravd septiktank. Det er ikke avklart om det finnes tank, eller om denne er i bruk eller sanert.

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen, med tilhørende påfyllingsrør og lufting. Det er også registrert installasjoner i boligen som tilhører dette systemet. Tilstand, bruk og eventuell sanering er ikke dokumentert.

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

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

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

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

Manglende skuffefront.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

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

Membranen er ikke avsluttet under klemringen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 9 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Byggeåret er basert på byggetillatelse som er gitt medio 1963, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Det er ikke observert deformasjoner eller andre skader på overflaten.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot med bruk av stige. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, inkludert fjerning av mose og vurdering av slitasje.

Videre bør det påregnes at taktekking og undertak nærmer seg tidspunkt for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 10 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje og mose på tekking.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i plast.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av renner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Trekledningen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av trekledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og inntrengning av fukt.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre øker faren for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen og forårsake skader.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 11 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

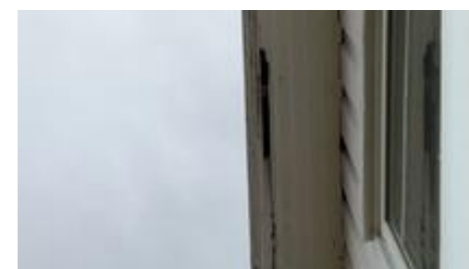
Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i trekonstruksjon i takutstikk]. Treverket fremstår nedbrutt med åpninger og svekket materialfasthet. Forholdet indikerer langvarig fuktpåvirkning. Takkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra underliggende etasje. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid i konstruksjonen. Det er risiko for videre nedbrytning samt mulig følgeskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes. Åpninger i konstruksjonen kan også gi økt fare for fuktinntrengning og skadedyr. Skadet treverk må fjernes og erstattes med nytt. Årsak til fuktpåvirkning må avdekkes og utbedres for å hindre gjentakelse. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skaden.



Råteskade



Svertesopp/mugglignende vekst.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra forskjellige årstall. 2014, 2007, Et med enkelt glass fra byggeår i matbod.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer mot vest har forhøyet fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det er målt stedvis høy fukt i treverket i vinduer. Forholdet kan medføre misfarging og råte. Tiltak i form av tørking og overflatebehandling anbefales. Manglende vedlikehold kan gi redusert levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 12 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje på vindu.



Slitasje på vinduer.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hoveddør. Balkongdør i kjeller fra 2017. Terrassdør i 1. etasje fra 2009

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Høy fuktighet registrert i terrassedøren, værslitasje på hoveddøren samt manglende tetting rundt terrassedøren i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er målt stedvis høy fukt i treverket i balkongdør. Forholdet kan medføre misfarging og råte. Tiltak i form av tørking og overflatebehandling anbefales. Manglende vedlikehold kan gi redusert levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner.



Terrassedør 1. etg. høyt fuktinnhold.



Hoveddør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med betongdeke over garasje. Det er etablert terrassebord og rekkeverk i tre.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekket har utbredt grønske og overflateslitasje, noe som reduserer uttørkingsevnen, gir økt fuktoppbuild og medfører en glatt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

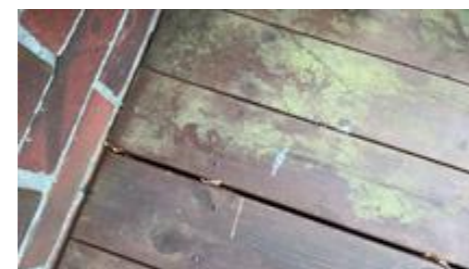
Side: 13 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Terrasseplattene bør vaskes og overflatebehandles for å øke motstandsdyktigheten mot fukt. Dersom dette ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Grønske på terrasse.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong.

Årstall: 1964

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene bør oppgraderes i forbindelse med neste vedlikeholdsperiode for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt behov for fremtidige utbedringer.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen i betong.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Det er knirk i gulvene. Det er målt 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

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.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 14 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Knirk i gulvene bør utbedres i forbindelse med neste vedlikeholdsperiode for å redusere risiko for videre forringelse og økt slitasje.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Pipe over tak fremstår som pusset konstruksjon, antatt utført i mur/tegl. Det tas forbehold om nøyaktig oppbygning da dette ikke er nærmere undersøkt.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sotavsetninger over ildstedsåpningen. Dette indikerer at røykgasser i perioder ikke ledes tilfredsstillende opp i skorsteinen. Feieluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre dårlig forbrenning, redusert funksjon samt økt risiko for røykutslag i rommet.

Det anbefales kontroll av ildsted og skorstein, herunder trekkforhold, tetthet i dør/pakninger og riktig bruk. Feier eller fagkyndig bør vurdere forholdet nærmere.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ikke tatt i rom under terreng da disse veggene har åpen betong. Har foretatt hulltaking i utforet vegg i soverom uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1964

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 15 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold. Fuktkvotene 13,5%.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører i kjelleren. I 1. etasje er det profilerte dører i malt utførelse.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



Slitasje på karm.



Slitasje på dørblad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Kilde: Egnerklæring

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 16 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling er utført med malt strie.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader og skade på bygningsdeler bak flisene.



Sprekk i fuge.

UNDERETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19mm.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning til sluk og redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre skade på underliggende konstruksjon og redusere risikoen for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 17 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Membranen er ikke avsluttet under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør foretas utbedring av membran og tettesjikt, spesielt rundt rørgjennomføringer og sluk, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av mangelfull utførelse og at membranen ikke er avsluttet under klemringen, er økt risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Ikke fagmessig plassering av membran.

UNDERETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Andre tiltak:

Innredningen bør utbedres for å forhindre videre skader og forringelse.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 18 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Innredning med skade etter svelling.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft og defekt avtrekksvifte medfører redusert ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader, soppdannelse og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da veggene er i betong og ligger til yttervegg.

Årstall: 1964

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv og murvegger.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har betonggulv og murvegger uten dokumentert fuktsikring. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom og medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle forventet bruk. Det anbefales etablering av tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 19 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet bør oppgraderes med tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vegg på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har synlige betongvegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Påviste skader må utbedres.



Manglende skuffefront.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 20 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1964

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Strie på vegg og malt, glatt himling. Rommet er utstyrt med innredning med servant og toalett.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Eldre rør har generelt noe økt sannsynlighet for svikt over tid sammenlignet med nyere installasjoner.

Det kan være hensiktsmessig å være oppmerksom på installasjonenes alder, og vurdere fornyelse i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 21 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Støpejernsrør har begrenset levetid, og aldersrelatert slitasje, korrosjon og svekkelser må påregnes.

Fornylse bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer, tilstopping eller driftsproblemer som følge av redusert funksjon og gjenværende levetid.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Mangelfull ventilasjon er observert i deler av kjelleren, spesielt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i kjelleren, spesielt på vaskerommet, for å bedre ventilasjonen. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig innneklima og muggdannelse.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedel for varmepumpe er tilkoblet strøm via skjøteledning fra utvendig stikkontakt. Løsningen vurderes ikke som permanent eller forskriftsmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablert fast og forskriftsmessig strømtilkobling av fagkyndig.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 22 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Kursfortegnelse er av eldre dato og det er usikkerhet knyttet til om denne samsvarer med dagens anlegg. Det er registrert avvik mellom merking og utførelse, og anlegget fremstår delvis oppgradert uten tilhørende dokumentasjon. Det er ikke registrert åpenbare tegn til varmgang eller skader ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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.
1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 23 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er registrert uferdig/demontert elektrisk installasjon på yttervegg. Ledninger og koblingspunkt fremstår ikke tilstrekkelig beskyttet. Det anbefales at forholdet kontrolleres og utbedres av fagkyndig.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Utvendig kopling på vegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Årstall: 1964

TE2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 24 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er registrert betydelige saltutslag og avskalling på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og må sees i sammenheng med antatt svekket dreneringsfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av overflater og konstruksjoner, samt gi risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Årsak til fuktpåvirkning bør utredes. Det kan være behov for tiltak som utvendig fuksikring, drenering eller andre fuktreduserende tiltak.

Sprekker i grunnmur bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell utvikling, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.



Riss i betongkonstruksjon i kjeller.



Saltutslag i bod.



Saltutslag på vaskerom.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Årstall: 1964

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en skrå tomt.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 25 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Mot sør er det etablert en platting i betong med slukrist for bortledning av vann. Sluket og avrenningen mot sluk er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Avrenningen bør undersøkes nærmere, da dette er en utsatt løsning som kan medføre stor fuktpåkjenning mot grunnmur.

Dersom avrenningen ikke fungerer tilfredsstillende, kan det oppstå vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Årstall: 1964

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.

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Det er imidlertid ikke avklart om avløpsledningen er ført direkte til offentlig nett eller via eldre privat avløpsløsning. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.



TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert installasjoner som kan indikere nedgravd septiktank. Det er ikke avklart om det finnes tank, eller om denne er i bruk eller sanert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes en nedgravd septiktank, og om denne eventuelt er i bruk eller sanert. Usikkerhet rundt tilstedeværelse og tilstand på septiktank kan medføre risiko for forurensning og fremtidige kostnader knyttet til sanering.

TO 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 26 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen, med tilhørende påfyllingsrør og lufting. Det er også registrert installasjoner i boligen som tilhører dette systemet. Tilstand, bruk og eventuell sanering er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare om tanken er i bruk, tømt eller sanert i henhold til gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon kan medføre fremtidig ansvar og kostnader.



Oljeinstallasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utfra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å hindre fall og personskader.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Manglende eller skadet røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 27 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

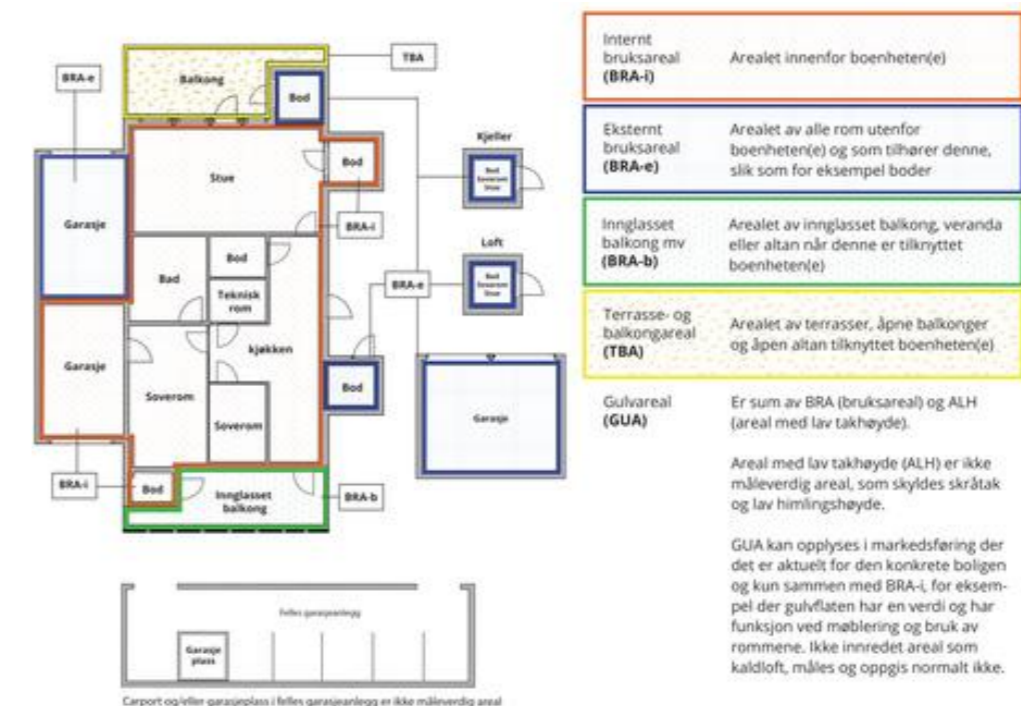
Hva er måleverdig areal?

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 28 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97			97	27
Underetasje	92	18		110	
SUM	189	18			27
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, hall, toalettrom, soverom, kjøkken, stue		
Underetasje	Bad, matkjeller, vaskerom, hobbyrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som på godkjente tegninger er fyrrom, benyttes i dag som bod. Kjellergang og gang er slått sammen til et rom. Endringene er vurdert til å ikke være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installert varmepumpe i 2022.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 29 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	245		0	930 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torkel Haabeths vei 35

Hjemmelshaver

Paulsen Kjersti Haug, Paulsen Olav Holgersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Håbet i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Forhold vedrørende veirett, vedlikeholdsplikt og eventuelle kostnader er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten inneholder biloppstillingsplass, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 30 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 31 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 32 av 33

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 245
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



Energiattest



Adresse Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES	
Dato for energimerking 19.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283621
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170077458
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 245
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 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 207,0 m²	Oppvarmet bruksareal 189,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
241,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
217,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 105 kWh

PERSONVERN


Oppdragsnr.: 22520-1131

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 33 av 33



Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES

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



Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs**Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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.

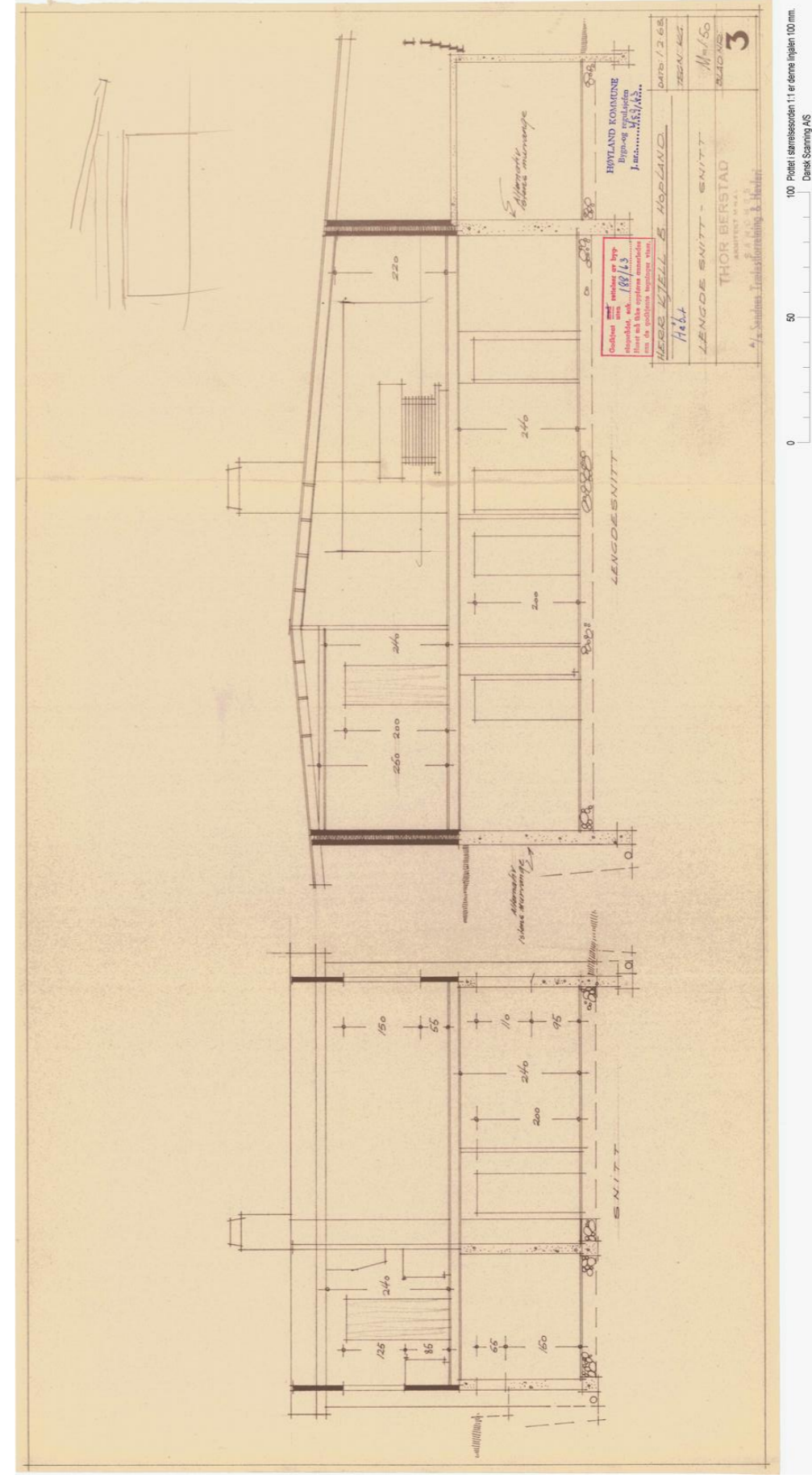
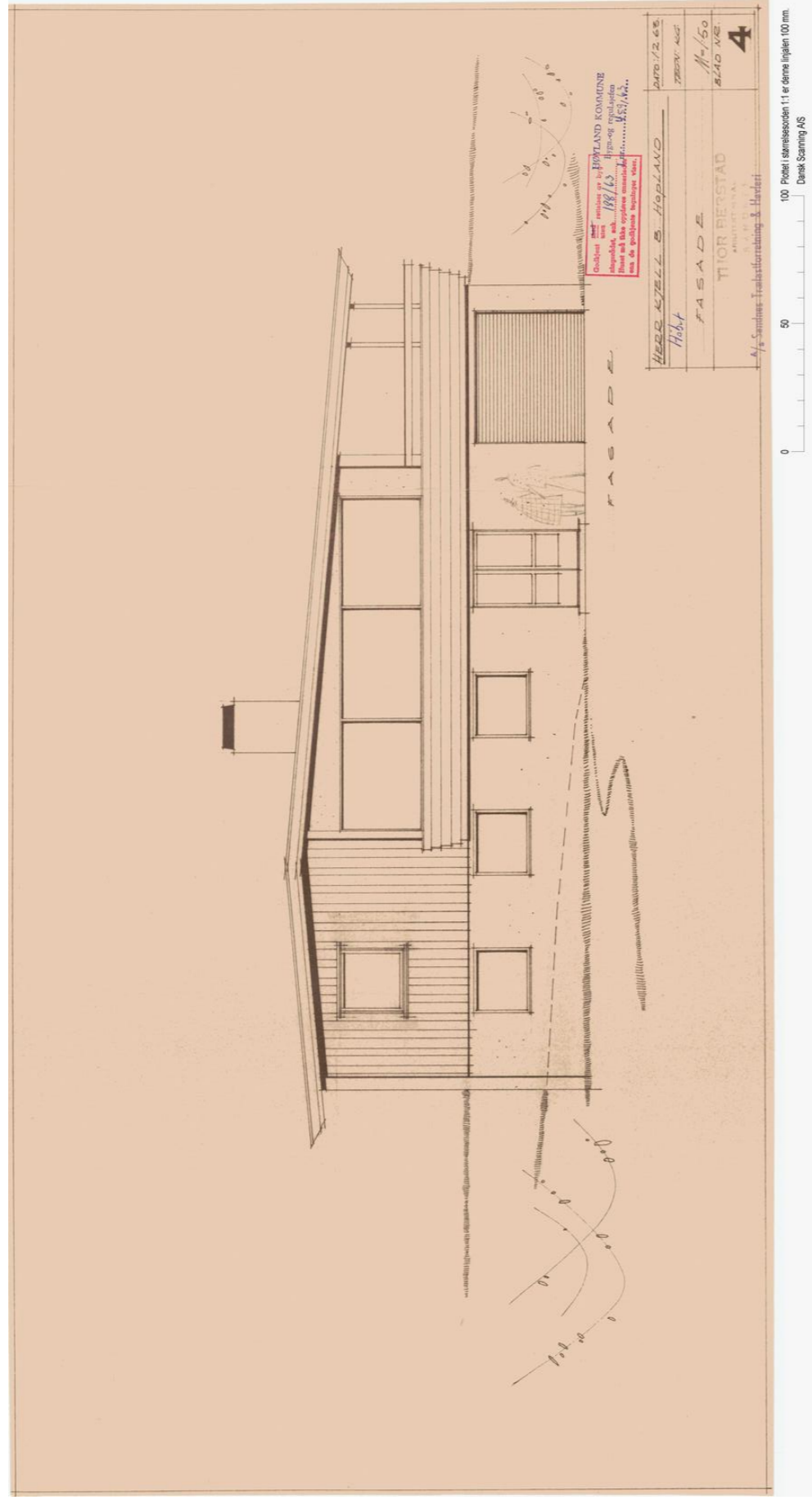
<https://www.enova.no/energimerking>

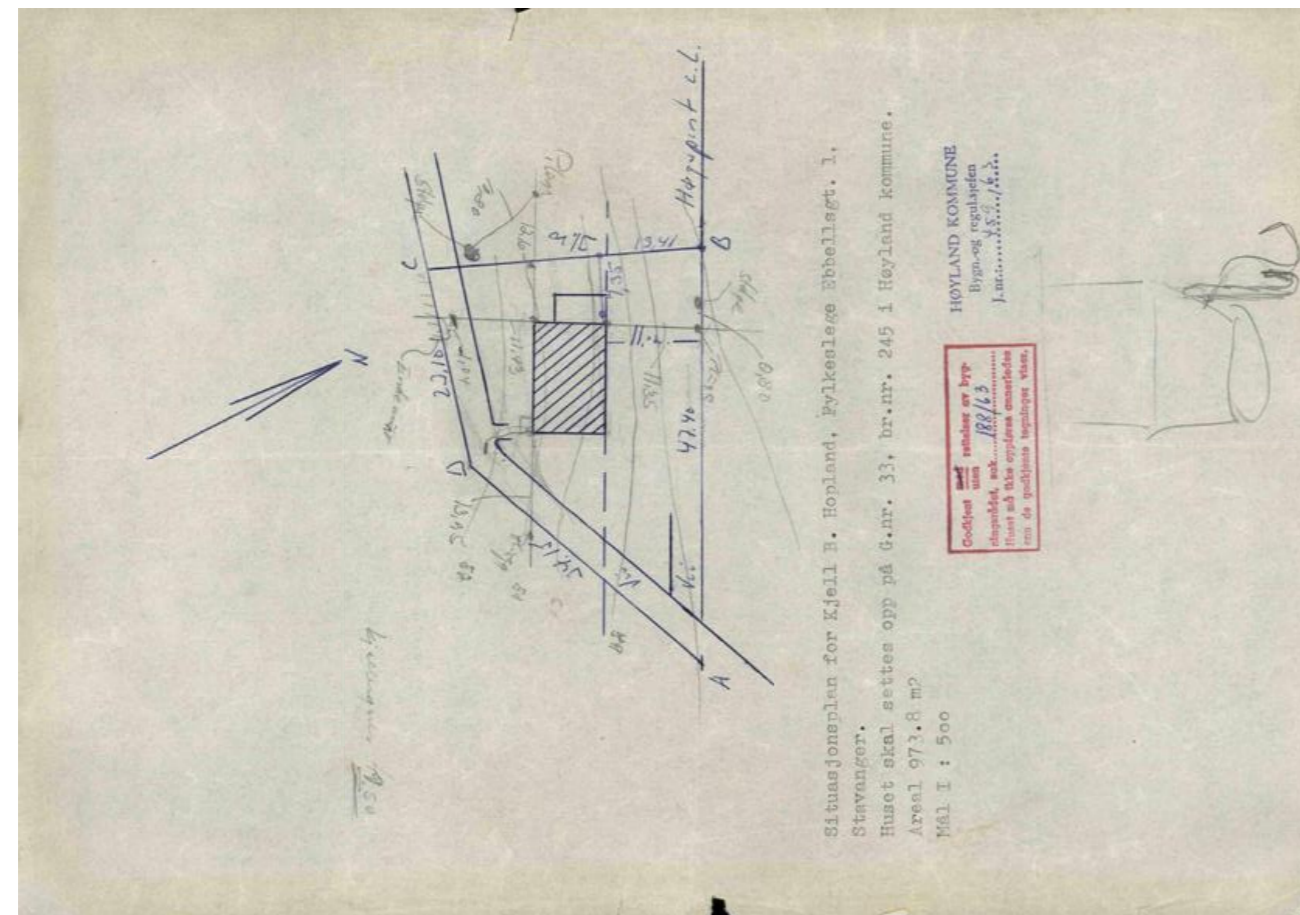
Spørsmål om energiattesten

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>





Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 4. juni 1963.
Sak 188/63, Jnr. 459/63.

Byggemelding av 27/5-1963 for Kjell B. Hopland for en 103 m², 1 ½ etasjes enebolig med garasje på gur.33, bnr.245, Høyland.

Tegninger datert 1/2-63 v/arkitekt Thor Berstad.
Byggemåte: mur og lett bindingsverk.

Vedtatt:
Byggetillatelse gis.
Det kreves forskriftsmessig 3-delt septiktank på avløpsledningen.
Boligrom i underetasjen må innredes overensstemmende med kommunens bestemmelser for slike rom

Rett utskrift:

Sendes herr Kjell B. Hopland, Fylkeslege Ebbelsgt. 1, Stavanger, under henvisning til ovenstående.

Skeiens, pr. Sandnes, 6. juni 1963.

Magnus Reed.



Sandnes kommune

Bygningsjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 60 54 04
: 51 60 54 00
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Olav H. Paulsen
Torkel Håbetsvei 35
4300 SANDNES

Sandnes, 28. desember 1994

Vår ref.: OPF/hk Deres ref.:
Arkivnr.: 511 Mappnr.: 33/245 Journalnr.: 94/1411
Saksbehandler: O.P. Floisand

D SAK 1182/94

Søknad mottatt 18.05.94 og reviderte tegninger 13.12.94 om oppføring av garasje på gnr. 33 bnr. 245, Høyland.

Bruksareal: 44 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Eksisterende garasje skal inngå i husets bodareal. Den nye garasjen harmonerer ikke med husets arkitektur. Desom ikke huset planlegges ombygd, bør garasjens takutforming endres. Bygningskontrollen kan bistå med råd.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

- Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Televerket og Elverket før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.
- Det må være minimum 1,0 meter avstand mellom garasjevegg og veikant.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningsjef

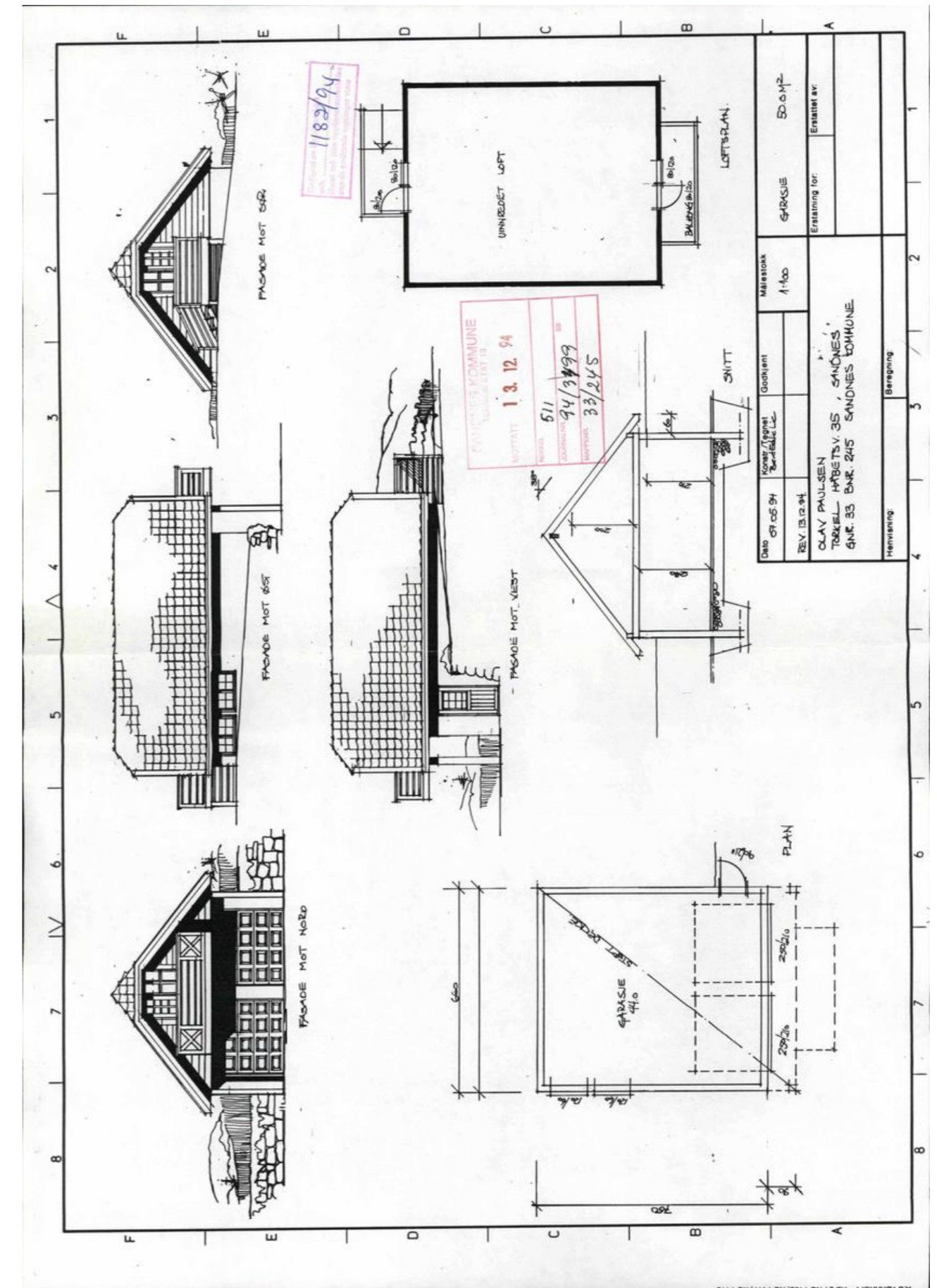
O.P. Floisand

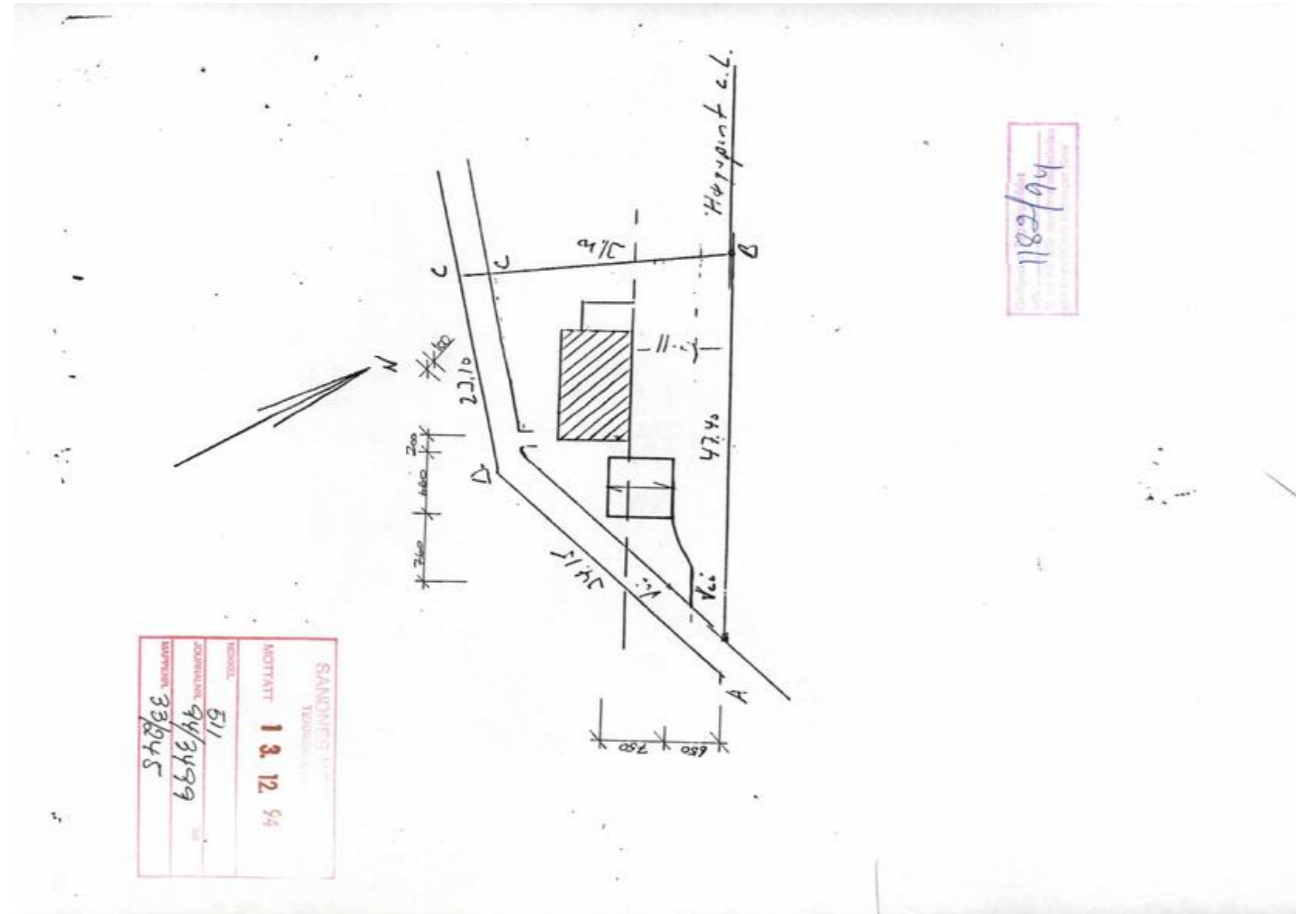
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

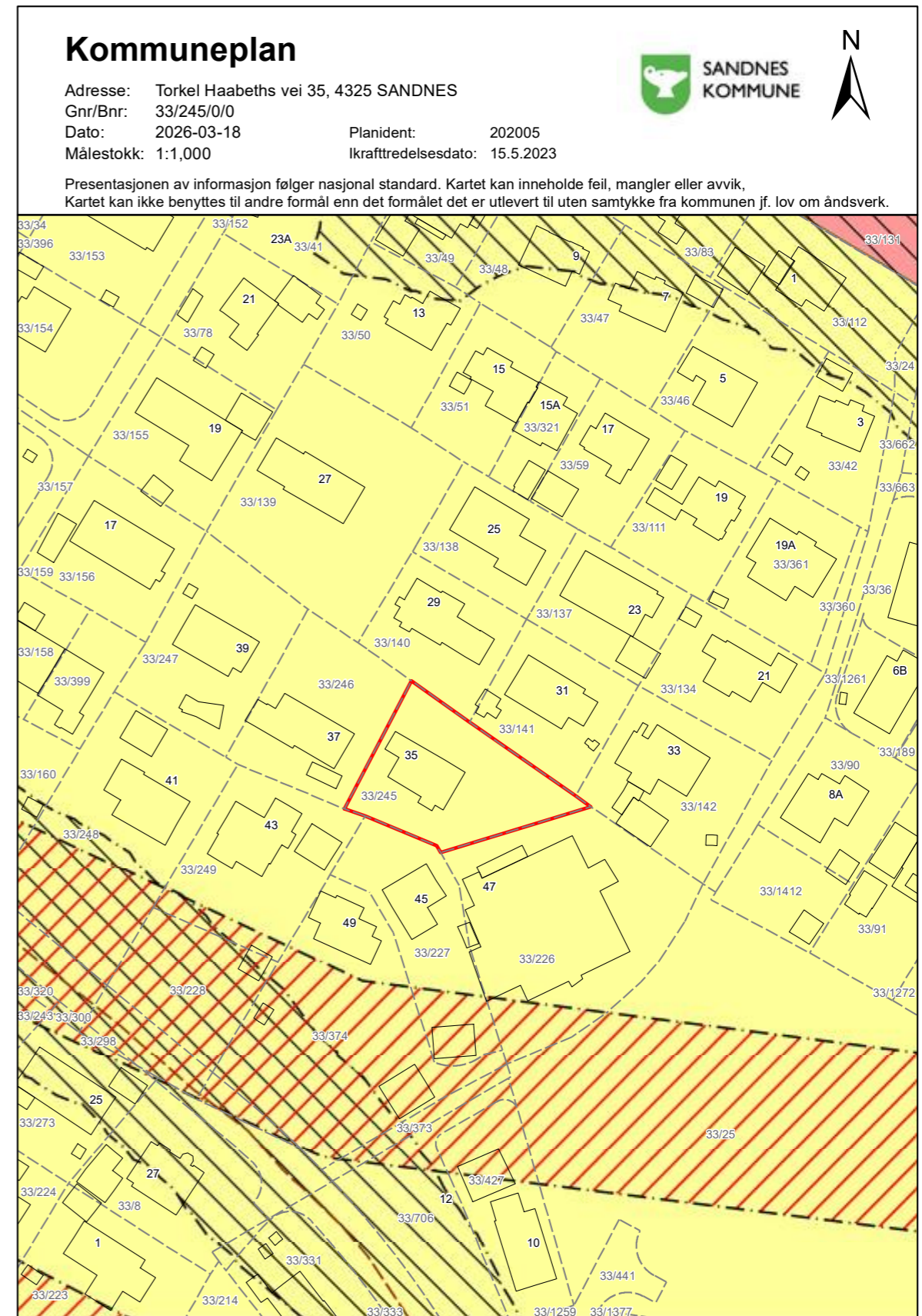
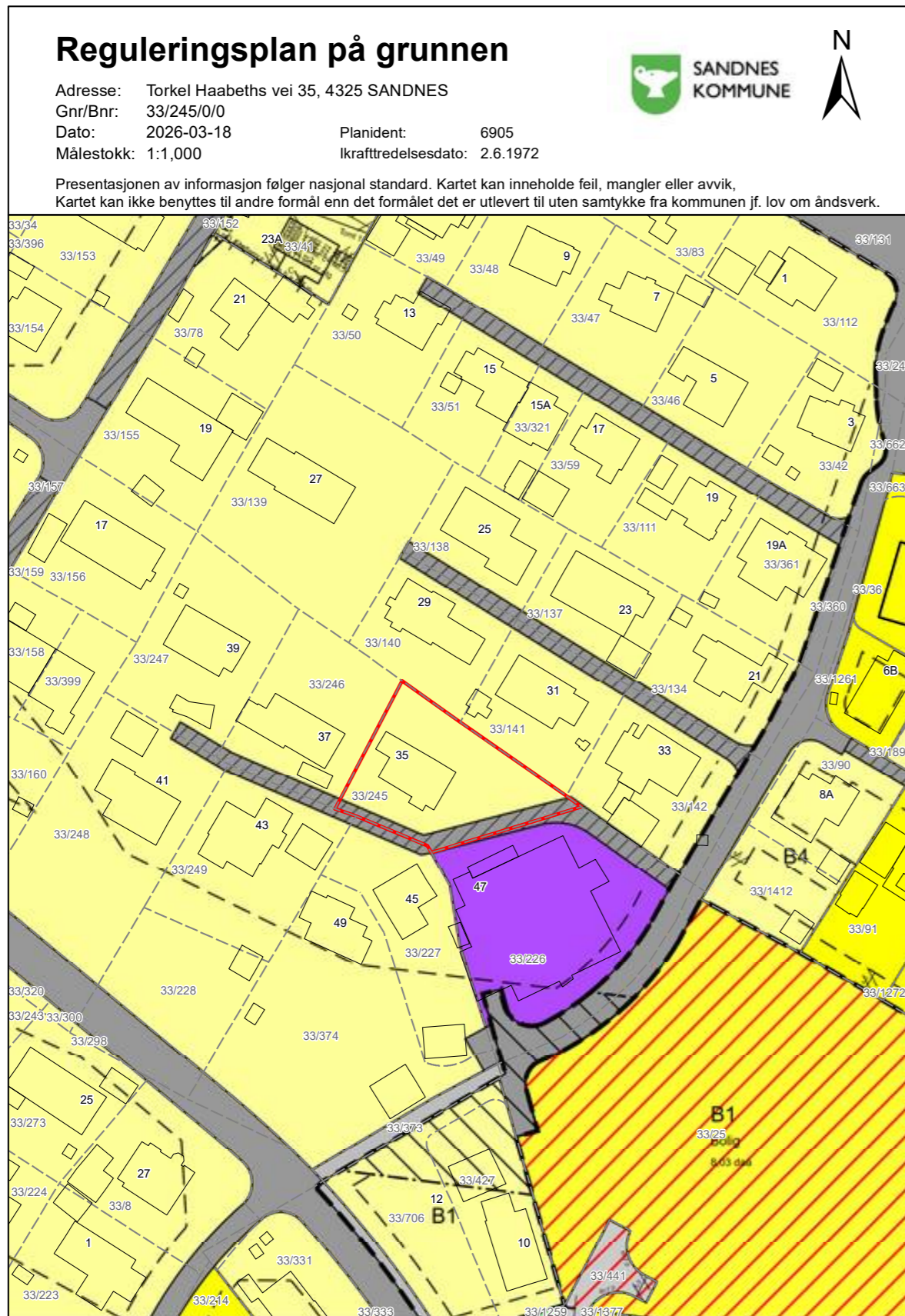
Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

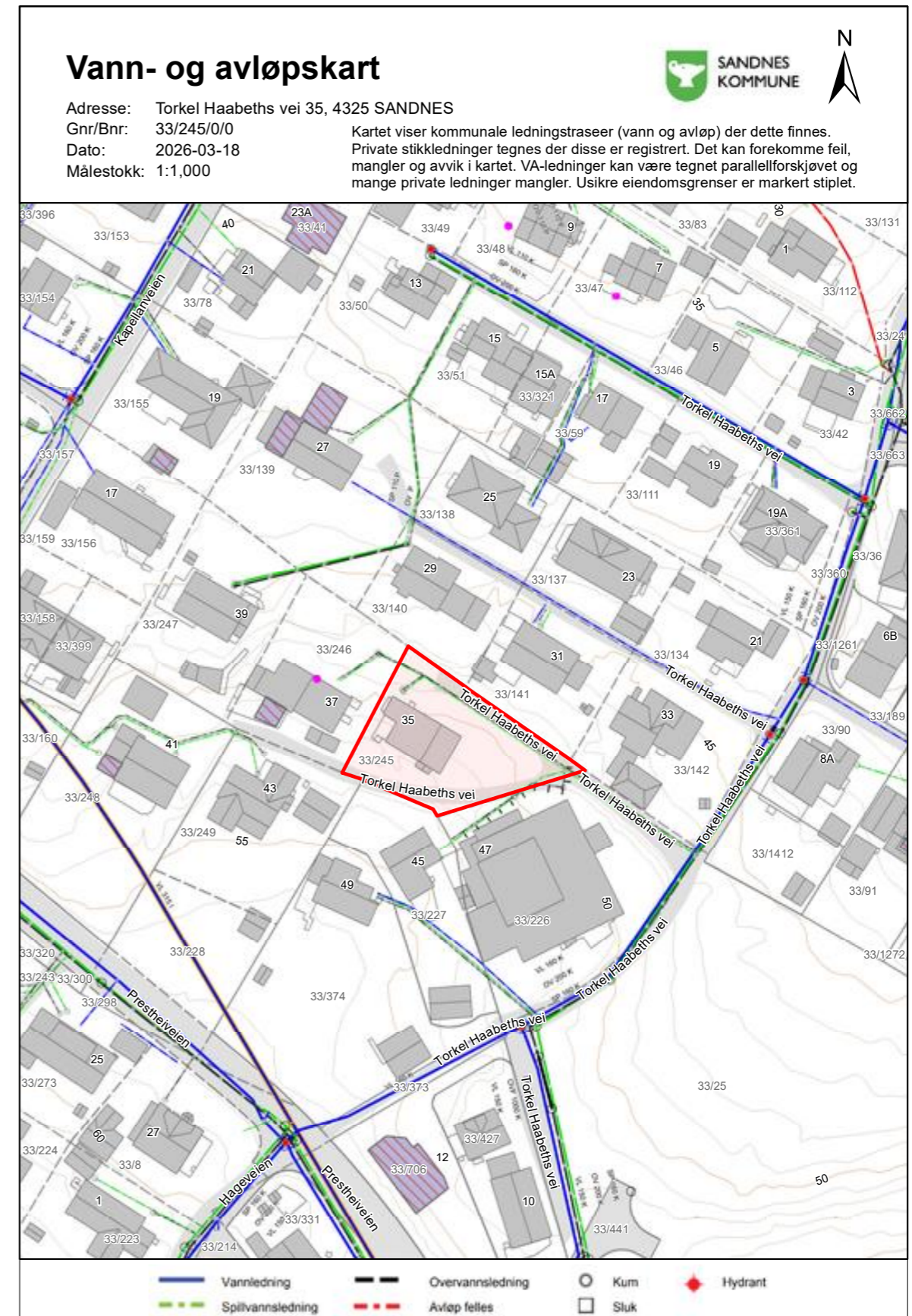
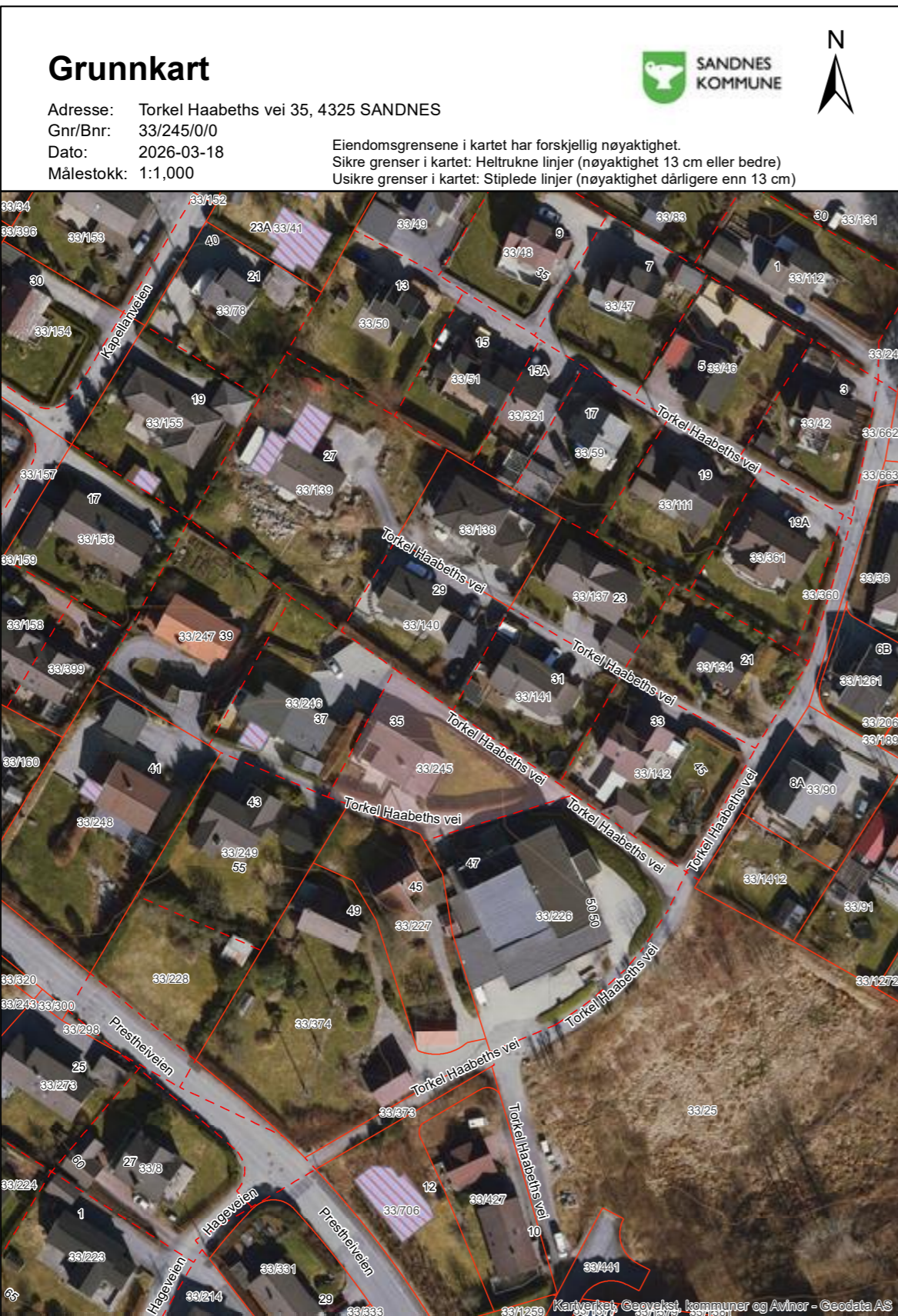
Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 3260.07.01400









1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972
Dato for siste endring: 15.11.2024

Reguleringsplan for Håbet hageby

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6905

Saksnummer

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse i 1 etasje.

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

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

1 biloppstillingsplass pr.leilighet på egen grunn.

§ 5

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

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972
Dato for siste endring: 15.11.2024

§ 6

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

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

§ 7

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

Endringer etter vedtak:

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972

Dato for siste endring: 15.11.2024

		<p>trafikkformål for bil skal begrenses og skal være ferdig opparbeidet før bruk av boligen tillates.</p> <p>Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks unyttelse. Det tillates 1 garasje per eiendom som vist på plankartet etter endringen. Garasjene skal være maks 40m² BYA hver.</p> <p>Der byggegrense mot veg er inntegnet med 10meters bredde tillates oppføring av garasje, også når garasje henger sammen med bolighus.</p> <p>Alle parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på begge eiendommene tas i bruk.</p>
03.03.2016	16/1373	<p>Gnr.33, bnr.201 og fraskilte parseller tillates bebygd med to etasjer. Annen takform enn saltak kan tillates når den samspiller på harmonisk måte med omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Fraskilt parsell mot vest tillates bebygd med <u>kun</u> en boenhet og med bebygd areal BYA 30%.</p> <p>Fraskilt parsell mot øst tillates bebygd med BYA 25%. Det tillates sekundær leilighet på denne parsellen, forutsatt at krav til uteoppholdsplass og parkering i henhold til kommuneplanen overholdes.</p> <p>Garasje tillates som beskrevet i §5 i gjeldende bestemmelser oppført med en grunnflate på 40m² - i tillegg til fastsatt BYA. Eventuelt nødvendig parkeringsareal utenom garasje (og øvrig overbygd areal som beskrevet i TEK10 og NS 3940:2012) tas med i beregning av bebygd areal (BYA)</p> <p>Forhold omkring parkering tilrettelegges slik at rygging ut i kommunal vei unngås.</p>
18.09.2018	18/04865	<p>Gnr 33 bnr 182 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass, sykkelparkering og søppeldunker). Boligen tillates bygd med kun en boenhet. Boligen kan bygges med to etasjer+underetasje, mønehøyde 8,3m og gesimshøyde 5,8m målt fra gjennomsnittlig terreng. Carport/garasje kan bygges utenfor regulert byggesone.</p>
10.10.2018	18/04865	Ny bolig på gnr.33 bnr.182 tillates bygd med en hovedboenhet + en underordnet boenhet (leilighet) i underetasjen.
27.03.2020	20/00642	<p>Gjelder for gnr 33 bnr 151, med følgende endringer i bestemmelsene:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hver tomt kan bebygges med en enebolig i 2 etasjer, med en boenhet hver. Tillatt utnyttelse er maks 35% BYA. Tillatt møne- og gesimshøyde for boligene er angitt på plankart. I felt B1 tillates karnapp mot vest med dybde 0,6 m, lengde 4,5 m og gesimshøyde som angitt på plankart. Overdekket inngangsparti kan overskride byggesone med 1,5 m. Garasje skal plasseres som angitt (G) på plankartet. Tillatt mønehøyde er 4,5 m og gesimshøyde er 3 m målt fra topp gulv. Det tillates takterrasse på garasje i felt B2 med øvre gesims 4 m.

1108 Sandnes kommune


Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972


Dato for siste endring: 15.11.2024

		<p>6. Det tillates et mindre byggverk som hagestue, drivhus eller lignende i nabogrense og som angitt (B) på plankartet. Maks størrelse er 16 m² BYA. Takform kan være flat med maks gesimshøyde 3 m.</p> <p>7. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart.</p> <p>8. Gjerder og levegger tillates plassert utenfor byggesone og i nabogrense. Gjerde kan ha høyde inntil 1,0 m. Levegg med høyde 1,8 m kan ha lengde inntil 5 m. Levegg med høyde 1,5 m kan ha lengde inntil 10 m.</p>
10.09.09	20/27411	<p>Gjelder for ny tomt på gnr 33 bnr 169 med følgende tillegg : BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres i 2 etasjer og den kan inneholde en leilighet. Boligen kan oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde = 6,3 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Kote på ferdig gulv 1.etasje er 62,60. Tak over garasje kan benyttes til takterrasse. Begge tomtene skal ha adkomst til Klokkerveien. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. kan tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting må håndteres på eiendommen.</p>
15.11.2024	22/00526	<p>For gnr 33 bnr 41:</p> <p>Nye bestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hver tomt kan bebygges med en enebolig i kjelleretasje, 1. etasje og loftsetasje og med én boenhet på hver tomt. Fraskilte tomter tillates bebygd med maks BYA: Tomt 1 33%, Tomt 2 33% og Tomt 3 27% Tillatt mønehøyde for boligene er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Det tillates takopplett i inntil 60% av byggets lengde på begge sider. Maksimal tillatt høyde på takopplett er 1,4m over gesims mot nord og maks 1,0m over gesims mot sør. Carport/utebod skal plasseres som vist på plankart. Maks gesims er 3m. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. medregnes ikke i BYA. Innenfor frisisiktsone tillates ingen objekter over 0,5 meter i høyde fra tilstøtende vegnivå. Tomtegrensene vist på plankartet er juridisk bindende. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen. Boenheter i ny bebyggelse skal ha skal ha stille side eller dempet fasade og ett soverom med luftemulighet mot denne. Eventuell dempet fasade dokumenteres i byggesak.




SANDNES herredsrett

TINGLYST
06 APR 1998
SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2822/98


Doknr: 2822 Tinglyst: 06.04.1998 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

33/246

6/4 - Den 21. januar 1998 ble rett holdt i SANDNES herredsrett.

77d. Dommer: Herredsrettsdommer Mass Nærland

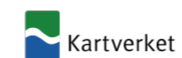
Protokoll-
fører: Dommeren

Sak nr 96-00299 A/04

Saksøker: Kjersti og Olav Paulsen
Prosessfullmektig: Advokat Bjørn Haukland

Saksøkt: Perny og John Haugen
Prosessfullmektig: Advokatfullmektig Rune Høgberg

32/245



3

og de ble enige om å utføre en del av grunnarbeidene på tomtene sammen. Torkel Haabetsv. skal da allerede ha vært anlagt. Denne veien gikk opp langs bnr. 245 og fortsatte på oversiden av begge eiendommene. Det må legges til grunn at bnr.246 etter reguleringen var tiltenkt adkomst fra denne veien på oversiden av eiendommen. Imidlertid må de to ha blitt enige om å la innkjørselen til Hoplands tomt som gikk fra Torkel Habetsv. inn i nedre kant av tomten, fortsette helt frem til Haugens eiendom som adkomst også for han. Begge bygget boliger med garasje i underetasjen, Hoplands plassert i underetasjen mot Haugens tomt, og Haugens mot Hoplands, og begge med adkomst fra denne veien. Så vidt retten kunne observere under befaringen, ligger begge boligene i avstand ca. 4 m fra grensen mellom eiendommene, mens det i nivåforskjell opp til Torkel Haabetsv. er ca. en boligetasje. Foruten felles adkomst, skal også ha blitt lagt en felles kloakk diagonalt over Haugens tomt.

Kjell Hopland døde i 1974, og enken, Irene Hopland (vitne i saken), ble deretter sittende med eiendommen. På slutten av 70-tallet skal hun ha bedt Toralf Haugen om at han årlig betalte henne kr.1.000 i forbindelse med veien, noe han aksepterte. I første halvdel av 80-tallet ble så Ole Jakob Soland (vitne i saken) samboer med Irene Hopland i hennes bolig, og etter et økonomisk mellomværende mellom dem, overtok Soland eiendommen etter at samboerforholdet opphørte, mens Irene Hopland fikk seg leilighet. I 1985 solgte imidlertid Soland eiendommen til saksøkerne, og salget ble formidlet av Knut Myklestad (vitne i saken) i Sparebankenes Eiendomsavdeling. Verken i standard kjøpekontrakt eller i skjøtet som ble utferdiget i forbindelse med salget, er det nevnt noe mht. rettigheter til den omstridte veien.

Etter å ha overtatt en gård i Sirdal, flyttet Toralf Haugen for sin del dit i 1983-84. Han overlot da boligen på Håbet til sin sønn, saksøkte John Haugen, som sammen med saksøkt ektefelle Perny også fikk formell hjemmel til eiendommen i 1990. Saksøker Olav Paulsen og saksøkte John Haugen skal ha kjent hverandre fra ungdom av. Haugens fortsatte frem til 1995 å betale kr.1.000 til eierne av bnr.245 slik John Haugens far hadde gjort.

Etter overtagelsen fikk Kjersti og Olav Paulsen planer om å bygge ny garasje på sørsiden av boligen (mot innkjørselen fra Torkel Haabetsv.), og i stedet innrede den gamle til kjellerstue for barna. Etter disse planene skulle tomten



5

da ha krevd en skriftlig avtale. Når han det ikke gjorde, er det i beste fall for hans vedkommende grovt uaktsomt overfor senere eiere av hans eiendom. Kravet om betaling indikerer også at Irene Hopland ikke ønsket å gi Haugen en større rett, og at hun om Haugen ikke var villig til å betale, stengte veien. Det ble stilt spørsmål ved hvorfor Irene Hopland skulle ta penger for en veirett som allerede var betalt for.

Også John Haugens forklaring tyder på at Haugens var usikker på sin veirett. Han skal i 1992 ha kontaktet advokat og fått en avklaring, men innlater seg likevel i en samtale med Paulsen om omlegging av veien. I dag er han avvisende til dette.

Videre ble vist til Ole Jakob Solands forklaring om at han gjennom Irene Hopland hadde oppfattet veiretten som en oppsigelig rett.

Det har under bevisføringen ikke kommet frem klare nok opplysninger til at Haugens oppfatning av veirettens omfang kan legges til grunn. Hvis det skulle være tvil om hvorvidt det dreier seg om en oppsigelig rett, må Haugens pga. manglende skriftlighet, ha tvilsrisikoen for dette. Det ble i denne sammenheng vist til Brækhus/Hærem, Norsk Tingsrett, s 473. Etter Haugens opplysning diskuterte han størrelsen på det årlige beløpet han skulle betale Irene Hopland, og han burde i hvert fall da ha skaffet seg en skriftlig avtale.

Subsidiært ble gjort gjeldende at Haugens veirett er falt bort ved ekstinksjon.

Olav Paulsen har forklart at han bygget på selger Solands opplysninger om at veiretten var oppsigelig. Han så at veien lå der, men sjekket i grunnbok at det ikke var tinglyst noen veirett, og fikk også bekreftet i kommunen at det heller ikke der fantes noe skriftlig om veirett. På Sorenskriverkontoret ble han av en ansatt forklart at det i fall måtte dreie seg om en leid og oppsigelig rett. Paulsen hadde ingen oppfordring til å ta dette opp direkte med Haugens, han ville kunne føle det ubehagelig, og om dette skulle vurderes uaktsomt av han, må denne uaktsomheten i hvert fall vurderes opp mot den uaktsomheten Haugen har utvist ved ikke ha fått avtalen nedtegnet skriftlig. Det ble vist til Austenå/Harbeck/Solem, Tinglysingsloven 8.utg.s.179. Når Paulsens har sett veien som innretning, men hadde fått opplyst at det dreide seg om en



7

Videre ble vist til Irene Hoplands forklaring om at hun var sikker på at det ikke dreide seg om en oppsigelig rett. Hun oppga som grunnlag for å kreve kr.1.000 pr.år av Haugen at dette skulle dekke vedlikehold, og Toralf Haugen aksepterte dette selv om beløpet var høyt, da han er en person som ikke unødig lager vansker, og da han oppfattet det slik at Irene Hopland hadde et økonomisk behov for pengene.

Den eneste av vitnene som har sagt at det dreide seg om en oppsigelig rett, er Soland, som begrunnet det med at retten ikke var tinglyst. I så fall har han vært i en rettsvillfarelse.

Det dreier seg således om en avtalt varig veirett som følger eiendommen ved salg selv om den ikke er tinglyst.

Mht. ev. ekstinksjon fra Paulsens side ble fremholdt at det eneste naturlige for Paulsen å gjøre da han fikk Solands opplysninger om at veiretten var oppsigelig, ville vært å oppsøkt Haugens som brukte veien daglig. Det innebar lite ekstraarbeid å gå å spørre John Haugen som han kjente fra før.

Det ble vist til vitnet Myklestad som opplyste at han ville undersøkt nærmere om ikke Soland og Paulsen hadde sagt at de skulle ordne opp i dette selv.

Paulsen hadde selv sett veien og den servitutten som var aktuell, og har ikke optrådt tilstrekkelig aktsomt når han unnlot å ta spørsmålet opp med Haugens, selv om han måtte kvie seg for det. Det ble vist til tinglysingsloven § 21, og til Austerå/Harbeck/Solem 9.utg. sine kommentarer til aktsomhetskravet på s.171.

Subsidiært ble gjort gjeldende at varig veirett er hevdet av Haugens. Det ble vist til hevdsloven og til at de siden boligen ble bygget har brukt veien i den tro at de hadde en stedsevarig veirett. En hevdet rett ekstingveres ikke, jf. tinglysingsloven § 21 2.ledd.

Fra de saksøktes side ble endelig pekt på at Paulsens, hvis de ville prøve å få veiretten avviklet, kunne begjært lensmannsskjønn.



9

del plasserte sin garasje i husets nordre ende, mot Haugens. Han måtte således selv ha innkjørsel med gårs plass i hele tomtens lengde på nedsiden. Vei inn til Hoplands eiendom opptok dermed ikke større areale enn han selv brukte til veigrunn, med den fordel en avtale om felles vedlikehold ga, og heller ingen annen ulempe en noe større trafikk foran sin egen bolig.

Haugen er den eneste nålevende som har hatt direkte befatning med avtalen, og han ga i retten også klart til kjenne at det dreide seg om en varig veirett. Slik retten forstod Irene Hopland, var dette også hennes oppfatning. Denne svekkes imidlertid av at vitnet Soland, av henne hadde fått den oppfatningen at retten var oppsigelig. Det er også noe uklart på hvilket grunnlag hun avkrevde Haugen et årlig vederlag. Etter Haugens oppfatning var dette et beløp som skulle dekke vedlikehold av veien, som han aksepterte å betale på tross av at det var høyt, pga. hennes økonomiske situasjon. Slik retten forstod Irene Hoplands vitneforklaring, skulle beløpet dekke vedlikehold av veien.

Som nevnt er det ingen tvil om at det mellom Hopland og Haugen forelå en muntlig avtale om veirett. Selv om skriftlighet og tinglysing nok var vanlig, er retten ikke ukjent med at det mellom gode naboer også ble, og nok blir, inngått muntlige avtaler om slike rettigheter. Slik Haugens bolig ble bygget med garasje på nedsiden, må dette etter rettens oppfatning som nevnt ha skjedd i tillit til at det ble gitt en varig veirett. Når dette for retten fremstår som mest sannsynlig, innebærer det at det ikke kan ses å være ført tilstrekkelig bevis fra saksøkernes side om at retten skulle være midlertidig, dette selv om det tas hensyn til den tvilsrisikoen Haugen måtte ha for ikke å ha besørget avtalen nedtegnet skriftlig.

Retten legger etter dette til grunn at det ble inngått en muntlig avtale om varig veirett som skulle tjene Haugens eiendom. Dermed blir spørsmålet om denne retten ved Paulsens overtagelse av bnr.245 ble ekstingvert som følge av at Paulsens i eventuell aktsom god tro har overtatt eiendommen uten kjennskap til retten, jf. tinglysingsloven § 21. Det er på det rene at det ikke er tinglyst noe om den aktuelle veiretten, og det følger av prinsippene om grunnbokens negative troverdiget at en utinglyst rett kan falle bort på denne måten. Hvorvidt så er tilfelle her, vil avhenge av om Paulsen "kjente eller burde kjent" til veiretten da han



11

men retten finner det uansett også lite aktsomt av Paulsens ikke å rådføre seg med Myklestad som profesjonell eiendomsomsetter mht. hvorledes de burde forholde seg til veiretten. Ut fra Myklestads forklaring er det grunn til å tro at de også da, etter Myklestads undersøkelse, ville ha blitt kjent med Haugens oppfatning.

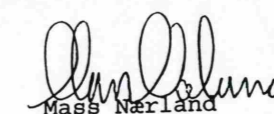
Retten er etter dette således kommet til at Paulsens burde ha kjent til Haugens veirett, og at denne ikke kan anses bortfalt ved ekstinksjon, jf. tinglysingsloven § 21.

Det prinsipale og avgjørende spørsmålet i saken har vært spørsmålet om hvilken varighet veiretten har. Dette har for retten frembudt såvidt stor tvil at saksøkerne må anses for å ha hatt fyldestgjørende grunn til å la saken komme for retten, slik at saksomkostninger ikke tilkjennes, jf. unntaksregelen i tvml. § 172 2.ledd.

D o m s s l u t n i n g :

1. Perny og John Haugen frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Dommen ble avsagt med kun retten til stede.
Den blir å forkynne for partene ved prosessfullmektigene.


Mass Nørland



TINGLYST
06 APR 1998
SANDNES SORENSKRIVERHEMBETE
DAGBOKNR.: 2822/98



HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 39/60.
Kart M-10.
Prot. IV.

Db. Nr. 2055 19
Herredsråd

Målebrev

Fre dag, den 25/3 1960 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 33 . bnr. 8 av skyld mark 0.10 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Arne og Laura Bjerk,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Harald B. Fredriksen
med vitnene Tobias Austraat og Johannes Dyvik.
Ved forretningen møtte: Arne og Laura Bjerk. En fant det unødvendig å varsle noen av naboene da alle tilstøtende grenser var avmerket med jernrør (bolter).

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 47.40 m mot bnr.141, 140 og bnr.139,
" B-C = 31.20 m mot "Tomt nr.70,"
" C-D = 23.10 m mot bnr.228 og bnr.227,
" D-A = 34.15 m mot bnr.226.

Til en felles veg langs grenselinjen
A-D-C skal parsellen straks legge ut grunn i henhold til tomteplanen.

Parsellen skal ha gjerdeplikt mot vegen
(sidene A-D-C).

Den fraskilte parsell har et areal av 973.80 m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.01
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.09
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt nr.69." Høyland.

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

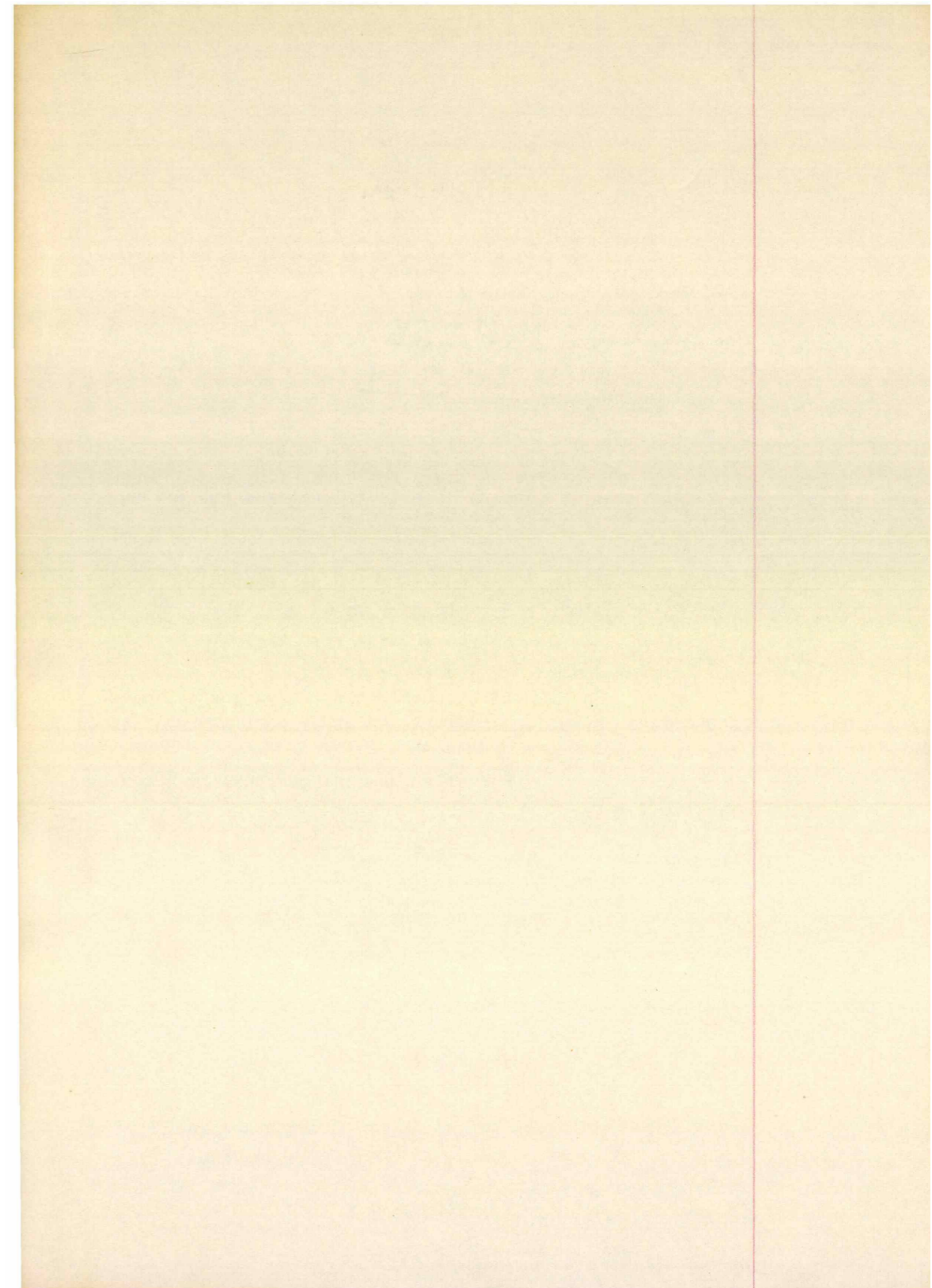
Forretningen sluttet: 15/4-1960.

Magnus Røed.
oppmålingsjef.

Harald B. Fredriksen. Tobias Austraat.
tekniker. vitner.
Johannes Dyvik.
vitner.

Vedtatt:
Laura Bjerk Pedersen.
Arne Bjerk Pedersen, Dagbokført
eier.

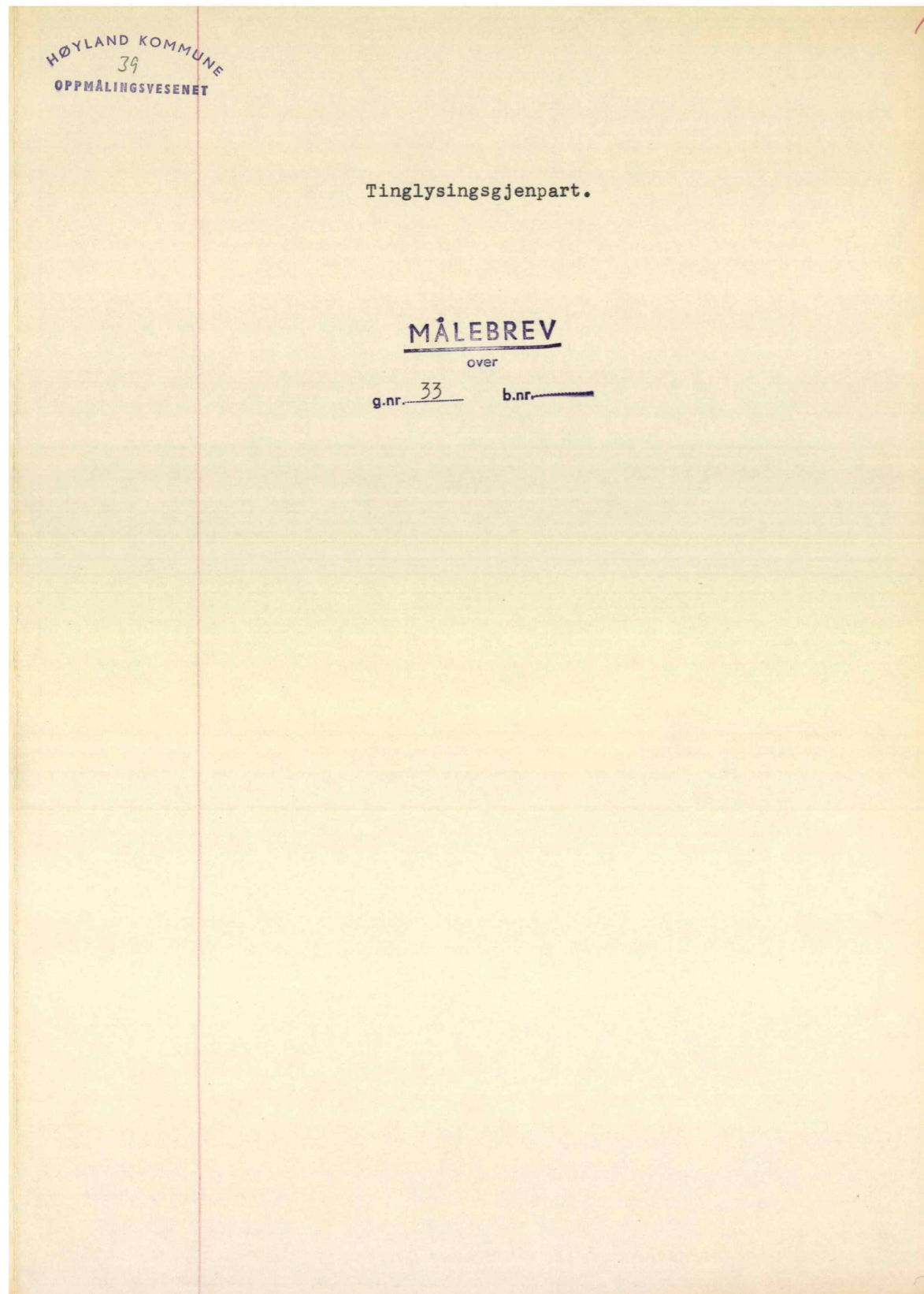
Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 33 bnr. 241





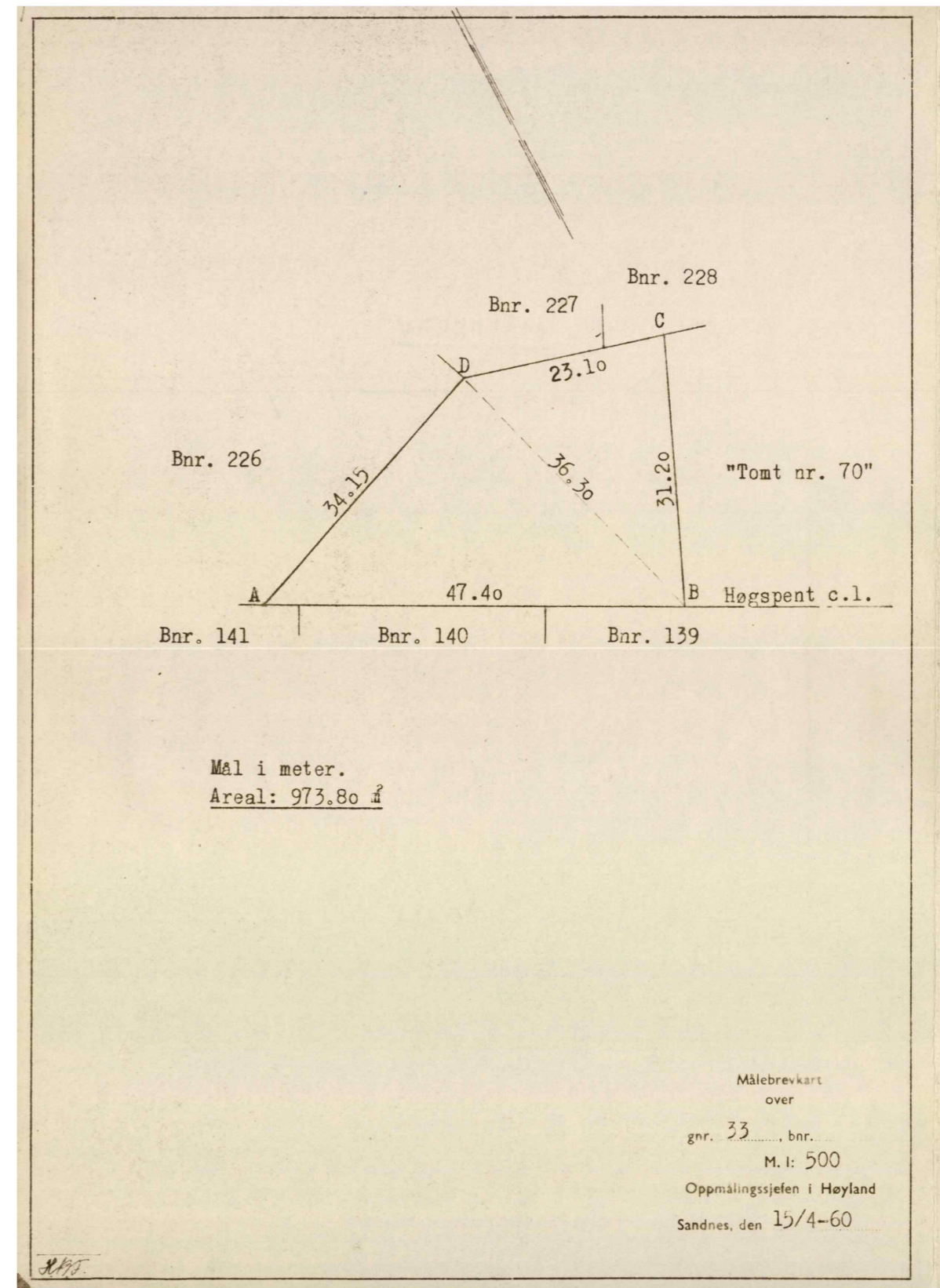
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2055/43
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 08:37

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1960/2055/43
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 08:37

Side 4 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2016/325614/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 08:37

Side 1 av 2

16103565-4

Erklæring 1

MOTTATT
07 APR 2016
Dokumentsenteret

Retur av tinglyst dokument til
Katrín Sandstøl bymiljø Elvegata 25 4306 Sandnes
Organisasjonsnummer 964 965 137.

ERKLÆRING

Felles private ledninger for spill og overvann er lagt fra eiendommene gnr 33 bnr 246, 245, 227 og bnr 226 og frem til kommunalt avløp som vist på avtalens bakside. Erklæringen gir samtlige eiere retten til å legge, ha liggende og vedlikeholde felles avløpsledninger over de beskrevne eiendommer og i felles vei. Ledningstracé og tilknytningspunkt fremgår av vedlagte kart.

Når eiendom berøres søkes det om vanlig gravemelding. Etter graving skal tracéen settes i samme stand som den var før arbeidene ble igangsatt. Det søkes om felles- solidarisk vedlikehold av ledningen. Det utstedes et eksemplar av erklæringen til hver av partene. Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra bymiljøsjef.

Sandnes 27/4-2015
sted dato

Doknr: 325614 Tinglyst: 13.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 246 2 eiere
Fødsels- og personnummer.: 25 01 73 [redacted] *Torvald Kjøniksen*
Fødsels- og personnummer.: 19 02 74 [redacted] *Rodulf Gjølhaug*

.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 245 2 eiere
Fødsels- og personnummer.: 280161 [redacted] *Olav H. Paulsen*
Fødsels- og personnummer.: 12116 [redacted] *KJEASTI H. PAULSEN*

.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 227 1 eier
Fødsels- og personnummer.: 090550 [redacted] *ALBERT PEDERSEN*

.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226 4 eiere
Fødsels- og personnummer.: 050562 [redacted] *Monter Bjørk*
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226 org.-nr. 918 680 195
Fødsels- og personnummer.: [redacted] *8892 54122 eiendom*

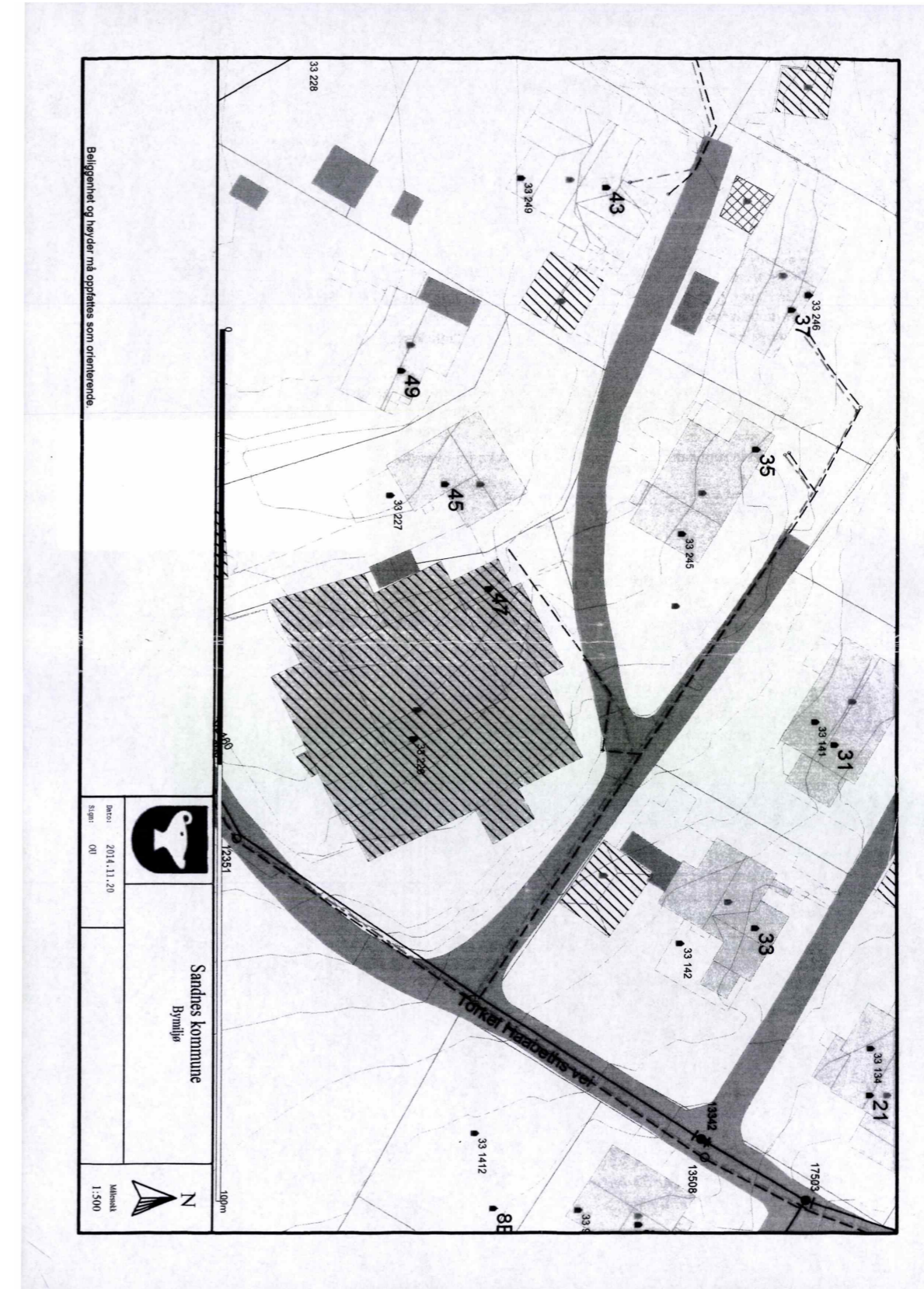
.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226 org.-nr. 918 680 195
Fødsels- og personnummer.: 230352 [redacted] *Kjetil Arvid Bjørk*
[redacted] *8892 54122 eiendom*

.....
hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226 org.-nr. 918 680 195
Fødsels- og personnummer.: 030653 [redacted] *S-O. Bjørk*
[redacted] *8892 54122 eiendom*



Attestert kopi av dok.nr. 2016/325614/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 08:37

Side 2 av 2



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

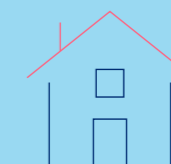
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Torkel Haabeths vei 35, 4325 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 245, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260013
Mægler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

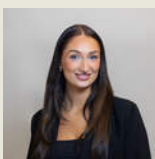
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

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