

PROAKTIV



ASKEPOTTVEIEN 67





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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LURA

Attraktiv og innholdsrik enebolig med skjermet hage, hagestue og sentral beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Askepottveien 67, 4314 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 1843, i Sandnes kommune

Prisantydning: 6.690.000,-

Omkostninger: 186.500,-

Totalpris: 6.876.500,-

Kommunale avgifter: 16.622,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 4/3

BRA: 198 m²

BRA-i: 169 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på tomt.

Tomt: 375 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	103		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland

Daglig leder

Mobil: 928 11 315

E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Stavanger

Telefon:

Stavanger Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 813 285 312

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. Eiendomsめglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. 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.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



LURA

Kommune: Sandnes / Område: Lura

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

Askepottveien 67 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Lura i Sandnes - et veletablert boligområde som kombinerer rolige omgivelser med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, arbeidsplasser og flotte rekreasjonsområder.

Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. I umiddelbar nærhet finner Kvadrat, et av Norges største kjøpesentre, med et stort utvalg av butikker, spisesteder, caféer og øvrige servicetilbud, samt Lurabyen med dagligvarebutikk, apotek, bakeri, serveringssteder og flere andre servicetilbud.

Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil. Like i nærheten finner du flotte tur- og rekreasjonsområder med gang- og sykkelstier som strekker seg gjennom Lura og videre mot



OFFENTLIG TRANSPORT

	Porsmyrveien Totalt 14 ulike linjer	8 min 0.7 km
	Gausel stasjon Linje L5	6 min 3 km
	Stavanger Sola	15 min
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13 km

DAGLIGVARE

Kiwi Porsmyrveien PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Gamleveien PostNord	12 min 1 km

VARER/TJENESTER

	Kvadrat	15 min
	Vitusapotek Lura	13 min

SPORT

	Lura stadion Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
	Porsholen skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
	InterPadel Forus	13 min
	CrossFit Centrum	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Kvadrat Kjøpesenter - Ansattparkering	12 min
--	---------------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Stokkavatnet, Gandsfjorden og omkringliggende grøntområder. Det er også flere lekeplasser, idrettsanlegg, treningssentre og fritidstilbud i nærområdet, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier og aktive voksne.

For pendlere er beliggenheten svært sentral. Det er kort vei til Forus, Stavanger sentrum, Sandnes sentrum og Sola, med enkel adkomst til E39. Området har et godt kollektivtilbud



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



med bussholdeplasser i gangavstand, og den ferdigstilte Bussveien gir effektive og hyppige bussforbindelser mellom Sandnes og Stavanger. Det er samtidig godt utbygde gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å velge sykkel til jobb eller fritidsaktiviteter.

For familier er området godt tilrettelagt med flere barnehager, skoler og fritidstilbud innen kort avstand. Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av rolige boligomgivelser med nærhet til handel, service, kollektivtransport, arbeidsplasser og flotte turmuligheter.

Bebyggelse

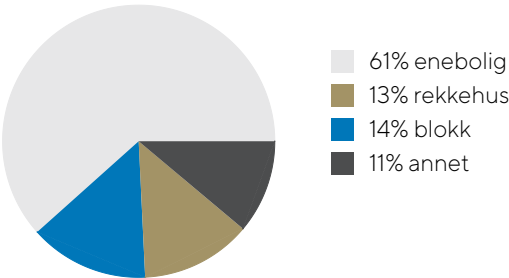
Området består hovedsakelig av eneboliger

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Tryggheim Forus vgs	8 min
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 4.5 km

BARNEHAGER

Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 0.4 km
Preg barnehager Lura (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL ASKEPOTTVEIEN 67

Boligen har flotte uteområder: skjermet hage og hagestue.

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Tomtestørrelse

375 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertak utført som sperretak i saltaksform og tekket med betongtakstein. På eiendommen er det oppført garasje og hagestue. Garasje og hagestue er ikke tilstandsvurdert.

TG3 STORE ELLER AVLORLIGE AVVIK

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Innredet oppholdsrom i kjeller mangler rømningsvindu/rømningsvei.
Opplysningen om manglende radonsperre bygger på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt undersøkelser som kan bekrefte eller avkrefte om bygningen er utført med radonsperre.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Henning Bergevik (befaringsdato: Tirsdag, 16. juni 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder

2 etg.: Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3
1 etg.: Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue/kjøkken (Garasje, hagestue er BRA-e)
Kjeller (ikke godkjent): Kjellerstue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, bod

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er i originale plantegninger definert som "redskap", "hobby", "klær", "mat" og "vaskerom". Disse rommene er i dag tatt i bruk som stue, kjøkken, soverom og bad. Det vil si at de ikke er godkjent til disse formålene. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

1. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 29 kvm

Total BRA: 96 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 61 kvm

BRA-e er summen av areal i garasje og hagestue.

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.

Ikke målbare arealer

Det er totalt ca. 205 kvm gulvareal hvorav 7 i 2 etg er ikke måleverdig areal (ALH).

Standard

Velkommen til Askepottveien 67 - En flott og innholdsrik enebolig med skjermet hage, hagestue og attraktiv beliggenhet. Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. I umiddelbar nærhet finner du Lurabyen med dagligvarebutikk, apotek, bakeri, serveringssteder og flere andre servicetilbud. Kun en kort spasertur unna ligger Kvadrat, et av Norges største kjøpesentre.





Stuen er stilren og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god og innbydende atmosfære, med god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte og skjermede hagen. Her er det lagt godt til rette for hyggelige sommerdager med grill og utemøbler, og den koselige hagestuen gir en lun og trivelig møteplass - perfekt for sosiale sammenkomster, både sommer og vinter.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Kjøkkeninnredningen har stilrene, hvite og glatte fronter, samt rikelig med skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord, noe som gjør det enkelt å samle familie og venner til hyggelige måltider.

I andre etasje finner vi boligens soveromsfløy med tre gode soverom, alle av tilsvarende størrelse. Soverommene har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og det ene soverommet har direkte utgang til balkong. Badet er utstyrt med varmekabler i gulvet og har servant, toalett og dusjvegger.

Kjelleren byr på en kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom. Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold. Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Badet er lekkert helfliset og har varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, veggghengt toalett og dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette en innholdsrik og innbydende familiebolig med en attraktiv beliggenhet, gode planløsninger og flotte uteområder. Her får du en bolig som byr på gode rammer for både familieliv og sosiale sammenkomster. Velkommen til visning!

Oppvarming

Vedovn, Varmepumpe, varmekabler på bad, kjellerstue og soverom i kjeller, ellers elektrisk.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

STUEN

Stuen er stilren og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god og innbydende atmosfære, med god plass til sofagruppe og øvrig møblement.





SKJERMET HAGE OG HAGESTUE

Fra stuen er det direkte utgang til den flotte og skjermede hagen. Her er det lagt godt til rette for hyggelige sommerdager med grill og utemøbler.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Kjøkkeninnredningen har stilrene, hvite og glatte fronter, samt rikelig med skap- og benkeplass.





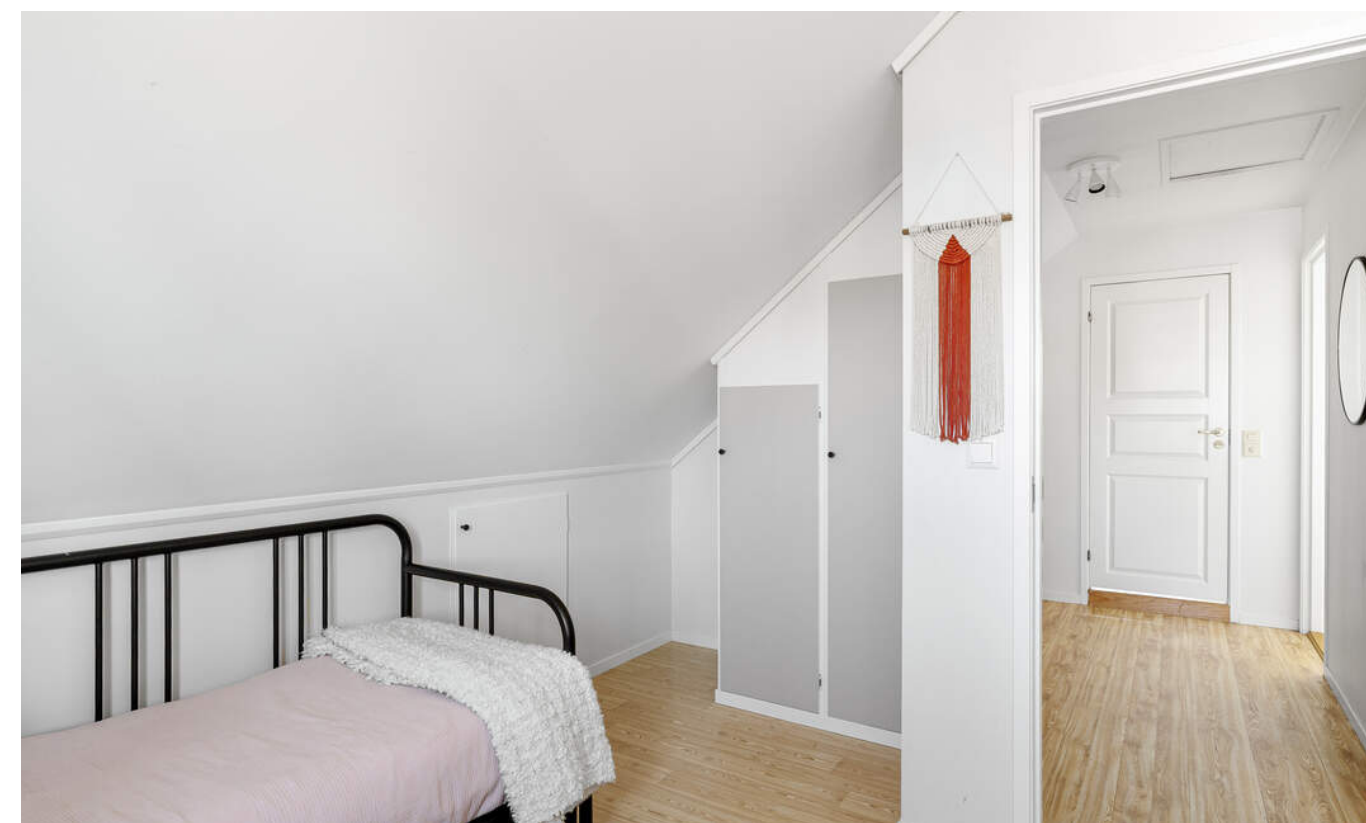


SOVEROM

I andre etasje er det tre gode soverom, alle av tilsvarende størrelse. Soverommene har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og det ene soverommet har direkte utgang til balkong.



PERFEKT SOM
GJESTEROM, BARNEROM,
ELLER HJEMMEKONTOR -
ALT ETTER BEHOV



BADET

Badet er utstyrt med varmekabler i gulvet og har servant, toalett og dusjvegger.



KJELLER

Kjelleren byr på en kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom. Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.





SOVEROM (IKKE GODKJENT)

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.



BADET

Badet er lekkert helfliset og har varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.



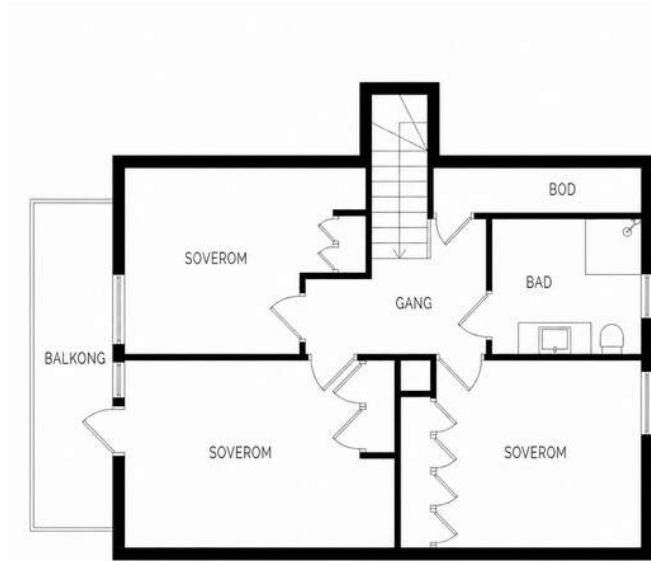
PLANTEGNINGER



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



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

375 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

878.162,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.512.648,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

16.622,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er i originale plantegninger definert som "redskap", "hobby", "klær", "mat"

og "vaskerom". Disse rommene er i dag tatt i bruk som stue, kjøkken, soverom og bad. Det vil si at de ikke er godkjent til disse formålene. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Samarbeidspartnere

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.02.1985

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 13. februar 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/1843:
14.06.1985 - Dokumentnr: 6478 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

11.07.1984 - Dokumentnr: 5569 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1810

01.01.2020 - Dokumentnr: 1295999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:1843

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner

Id 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplaner

Id 79114

Navn Reguleringsplan for Nordre Lura - Porsholen

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 690 000,00 (Prisantydning)

6 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
167 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

168 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
186 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 858 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 876 500,00 (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 bygningssakyndiges 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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. Rekvisjon 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/>.

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

Inger Stokka

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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 900,00, Utlegg fotograf, kveldsbilder kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Boligselgerforsikring kr 35 973,00, Tilstandsrapport kr 15 580,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 67 095.

Totale kostnader kr. 119 295.

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

Kjerneinformasjon

er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Askepottveien 67, 4314 SANDNES

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Askepottveien 67

Askepottveien 67

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?

Juni 2015

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.

Siden oktober 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 8862982

Informasjon om selger

Selger

Stokka, Inger

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tapetet i dusjen på badet på loft, har løsnet fra gipsplaten i nedre kant.

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

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satte opp rehabgips på veggene, satte opp ny baderomsinnredning, malte gulvbelegg, tok bort badekar, satte inn dusjvegger.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Et deksel i en takhatt var ødelagt, det kom vann inn på på kryploft. Ble utbedret av Gann Blikk mars 2026.

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

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vindu på bad loft, og et soverom.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skredderbygg v Bjørn Tveit

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kledde inn carport, med vinduer og garasjeport.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Skredderbygg v Bjørn Tveit

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært



10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet sikringskap, nytt elektrisk anlegg og belysning.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lende A/S

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Innredet kjeller, med eget sikringskap, belysning.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
LK Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2023

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Strøm til nytt hybelkjøkken.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
LK Elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2021

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
El bilader montert i garasje.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
LK Elektro

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2026

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tre stikkontakter i tak i stue, skiftet termostat på bad kjeller

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

E-Tech elektro

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Anlagt nytt bad i kjeller, med dusj, kverntoalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rør i rør opplegg.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sig Halvorsen A/S

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2021

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Skiftet kverntoalettet.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sig. Halvorsen

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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?

☐ 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

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet til ventilasjonsanlegg på kryploft, med nytt styringspanel. Firmaet som renoverte elanlegget i 2015, kuttet kabel til ventilasjonsanlegget.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjelsten Totalservice

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2017

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmekabler deler av kjeller

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

LK Elektro

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2017

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredet kjeller, delte av rom og gipset vegger. Malte vegger og la gulv. Bad ble utført av Sig. Halvorsen

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Skriv opplysningene her:

Ny terrasse, gjerde og utestue i 2020.

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 63059789

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Stokka

Date

2026-06-18

Identification

 Inger Stokka



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Askepottveien 67, 4314 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69, bnr. 1843

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22520-1183

Eiendomsverdi ref nr: OR6223

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

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertak utført som sperretak i saltaksform og tekket med betongtakstein. På eiendommen er det oppført garasje og hagestue. Garasje og hagestue er ikke tilstandsvurdert.

Bygningen er fra 1985 og bærer preg av normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging eller nærmere vurdering. For nærmere informasjon vises det til vurderingene under de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert. Takrenner og nedløp er utført i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser om at bordkledning på østveggen er skiftet i 2015. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. To vinduer ble skiftet i 2020 og har 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og malt kjellerdør. Balkong i tre med utgang fra soverom i 2. etasje. Treplattning med utgang fra stue i 1. etasje. Hovedtrapp i tre. Kjellertrapp i betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og belegg på gulv. Soverom i kjeller har parkett på gulv. Toalettrom og entré har vinylfliser. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske. Etasjeskillet består av bjelkelag. Og gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på valgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har en lakkert tretrapp.

Innvendige heltre dører i malt utførelse med fylling i kjeller og 1. etasje. I 2. etasje er det profilerte, formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg i dusjsonen, og malte, glatte overflater utenfor dusjsonen. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg benyttet som tettesjikt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og komfyrvakt. Kjølfrysescap er frittstående. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom Toalettrom med vinylfliser på gulv, vegger og himling med malte, glatte overflater. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av både plast (rør-i-rør) og kobberør med plastkappe. Det er foretatt besiktigelse i rørskap og der hvor rørene ellers er synlige. Avøpsrør ikke synlige, ligger i konstruksjonen og er derfor ikke innsisert. Toalett i bad i kjeller er koplet til kvern/pumpe. Boligen har mekanisk ventilasjon. I bad/vaskerom i kjeller er det montert avløppspumpe for bortledning av spillvann fra sanitærinstallasjoner. Pumpen er plassert i tilstøtende rom og inngår som en del av avløpssystemet for våtrommet. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette 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. Bygningen er oppført i 1985, og det er lagt til grunn at drenering og fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Dreneringen er en skjult konstruksjon som ikke er direkte inspisert. Vurderingen er basert på synlige forhold, og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt på befaringsstidspunktet. Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard. Inspeksjon er kun utført på begrensede, synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult og ikke tilgjengelig for vurdering. Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann. Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring. Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

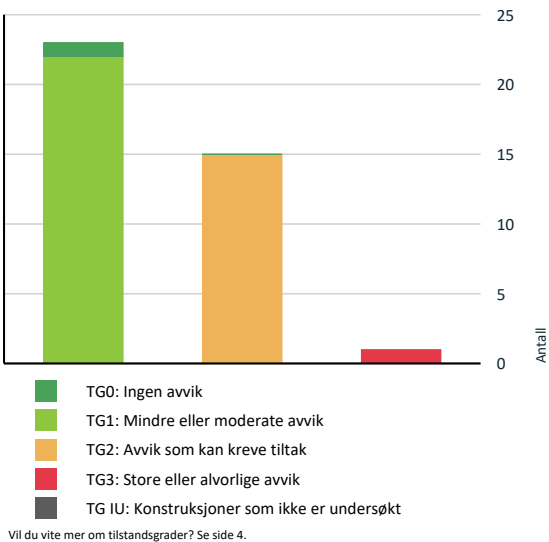
Deler av kjelleren er innredet og benyttes som rom for varig opphold. Godkjente tegninger viser annen bruk av disse arealene. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at bruksendringen er byggesaksbehandlet eller godkjent av kommunen.

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

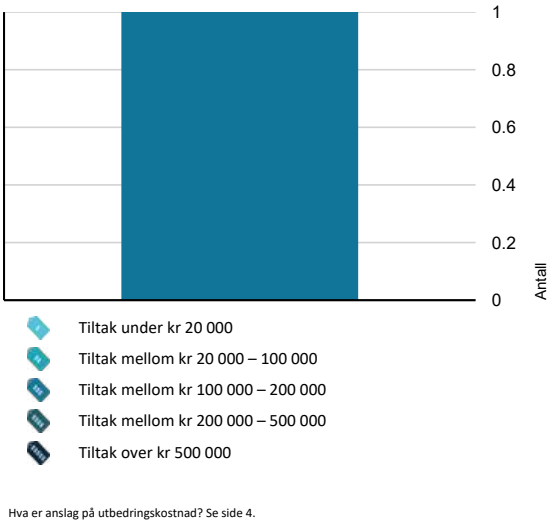
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Vindu er plassert ved siden av dusjen. Tapetet i dusjsonen begynner å slippe i skjøter og langs nedre kant. Det er påvist skade bak tapetet i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Komponentene er av eldre dato og vurderes å ha redusert restlevetid, med økende risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen av vinduene har slitasje og oppsprekking i treverket. Vinduer fra byggeåret henger og tar borti karm ved åpning og lukking.

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. 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 trevirket.

Begge balkongdørene har slitasje i overflatene. Døren til balkongen henger og tar borti karmen. Kjellerdøren er utett og har slitasje i nedre kant av karmene, og såleбенken er avsluttet uten beslag eller tilsvarende tetting.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Balkongen har overflateslitasje på gulv og rekkverk.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

Trappen til kjelleren har knirk og u lyd i trinnene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vannledninger av kobber.

Rørføringen fra fordelerskap til utslagsvask er ført åpent gjennom rommet uten tilstrekkelig beskyttelse mot mekanisk påvirkning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

Avløpsrørene er fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er over forventet teknisk levetid (typisk ca. 20 år), og har passert normal brukstid. Dette medfører økt slitasje og redusert restlevetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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.

Avløpet under vasken mangler tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen i vegg.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Vinduet er plassert i våtsone og har noe overflateslitasje. Overflatene er ikke fuktbestandige, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 8 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik i rømningsveier.

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

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

Innredet oppholdsrom i kjeller mangler rømningsvindu/rømningsvei. Opplysningen om manglende radonsperre bygger på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt undersøkelser som kan bekrefte eller avkrefte om bygningen er utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 9 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere nærmere undersøkelse fra taknivå av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og bygningsdelen bør derfor følges opp med normalt vedlikehold og periodiske kontroller.



Taktekking.



Mosevekst.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 10 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Komponentene er av eldre dato og vurderes å ha redusert restlevetid, med økende risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere i henhold til dagens regelverk, men av sikkerhetsmessige hensyn kan det vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser om at bordkledning på østveggen er skiftet i 2015. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Takkonstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. To vinduer ble skiftet i 2020 og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen av vinduene har slitasje og oppsprekking i treverket. Vinduer fra byggeåret henger og tar borti karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 11 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og oppsprukne vinduskarmen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og muggdannelse.

Vinduer som henger og tar borti karm bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.



Slitasje vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- 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 trevirket.

Begge balkongdørene har slitasje i overflatene. Døren til balkongen henger og tar borti karmen. Kjellerdøren er utett og har slitasje i nedre kant av karmene, og såleбенken er avsluttet uten beslag eller tilsvarende tetting.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dører og karmen for å utbedre slitasje, sprekker og utettheter. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres, og det bør monteres beslag eller tilsvarende tetting på såleбенken ved kjellerdøren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, kald trekk, fuktskader og videre forringelse av dører og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert gjenværende brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med utgang fra soverom i 2. etasje.
Treplattung med utgang fra stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen har overflateslitasje på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av gulv og rekkverk bør utføres for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i tre. Kjellertrapp i betong.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 12 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og belegg på gulv. Soverom i kjeller har parkett på gulv. Toalettrom og entré har vinylfliser. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av bjelkelag. Og gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

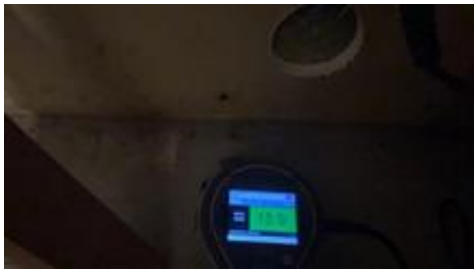
Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Fuktkvote i treverk i yttervegg under terreng ble målt til 15,9 vekt%. Verdien vurderes som lav/moderat og indikerer ikke forhøyet fuktinnhold på kontrollpunktet. Konstruksjoner mot terreng har likevel økt fuktrisiko, og forholdet bør holdes under observasjon, særlig ved endret bruk, møblering eller ventilasjon.



Ingen unormale forhold. Fuktkvote 15,9 %.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til kjelleren har knirk og ulyd i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 13 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Forholdet er av kosmetisk art og påvirker ikke funksjonen, men knirk og ulyd i trinnene kan oppleves som sjenerende. Utbedring bør vurderes for å bedre bocomforten.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige heltre dører i malt utførelse med fylling i kjeller og 1. etasje. I 2. etasje er det profilerte, formpressede dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg i dusjonen, og malte, glatte overflater utenfor dusjonen. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert ved siden av dusjen. Tapetet i dusjonen begynner å slippe i skjøter og langs nedre kant. Det er påvist skade bak tapetet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør utbedres med egnede materialer for bruk i våtrom, og vindu bør også utføres med fuktbestandige overflater.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader på veggkonstruksjon og vindu, samt økt fare for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skadet nedre del av vegg i dusj.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42 mm.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 14 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg benyttet som tettesjikt.

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.

Avløpet under vasken mangler tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen i veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt avløpsgjennomføringen i veggen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Alder på membran og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig overvåkning og vurdering av utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpen konstruksjon bakenfor dusjone er inspisert uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 15 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Fuktmåling i treverk bakenfor dusjsone. Ingen unormale forhold registrert.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert i våtzone og har noe overflateslitasje. Overflatene er ikke fuktbestandige, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør utbedres eller byttes til et produkt med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Jevnlig kontroll av tilstanden anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig.



Vindu i våtrom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 16 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Sluk i dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp bakenfor dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 17 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Avløpsrør har generelt lang levetid, men aldersrelatert slitasje og svekkelser kan forekomme over tid.

Fornylse kan være aktuelt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer som følge av rør med begrenset gjenværende brukstid.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I bad/vaskerom i kjeller er det montert avløpspumpe for bortledning av spillvann fra sanitærinstallasjoner. Pumpen er plassert i tilstøtende rom og inngår som en del av avløpssystemet for våtrommet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for feil og driftsstans. Ytelse og energieffektivitet kan være redusert sammenlignet med nyere anlegg.

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å opprettholde funksjon. Utskifting bør påregnes på sikt.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er over forventet teknisk levetid (typisk ca. 20 år), og har passert normal brukstid. Dette medfører økt slitasje og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 20 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Skade på bereder kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Utskifting bør påregnes innen kortere tid. Det anbefales å kontrollere plassering og eventuelle sikringstiltak (lekkasjesikring/avløp) for å redusere skadeomfang ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 Deler av anlegget er fornyet. Første etasje i 2015, og kjeller i 2017. (se egenerklæring fra selger).
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring på deler av utførte arbeider.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 21 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor nærmere vurdering utført av registrert elektroinstallatør.



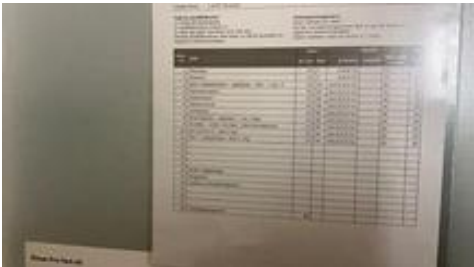
Sikringsskap med automatsikringer i 1. etasje



Sikringsskap med automatsikringer i kjeller.



Kursfortegnelse i 1. etasje.



Kursfortegnelse i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1985, og det er lagt til grunn at drenering og fuksikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Dreneringen er en skjult konstruksjon som ikke er direkte inspisert. Vurderingen er basert på synlige forhold, og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 22 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Drenering og fuksikring er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på svikt ved befaringen, medfører alder en økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og restlevetid.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til fukt eller dreneringssvikt. Ved symptomer på svikt bør tiltak vurderes for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard. Inspeksjon er kun utført på begrensede, synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult og ikke tilgjengelig for vurdering.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann. Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det kan være hensiktsmessig å vurdere kontroll, eventuelt rørinspeksjon, for å få bedre oversikt over tilstanden. Utskifting må påregnes over tid.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kapittelet omfatter kun synlige forhold og en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold. Det er ikke utført tekniske fagvurderinger, og forhold som krever nærmere undersøkelser er omtalt i relevante fagkapitler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innredet oppholdsrom i kjeller mangler rømningsvindu/rømningsvei.

Opplysningen om manglende radonsperre bygger på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger på befaringsstidspunktet. Det er ikke foretatt undersøkelser som kan bekrefte eller avkrefte om bygningen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 23 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjent rømningsvindu eller annen tilfredsstillende rømningsvei i kjellerens oppholdsrom for å ivareta personsikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at personer ikke kommer seg trygt ut ved en eventuell evakuering.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke om det er forhøyede verdier som krever tiltak. Manglende radonmåling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel hagestue oppført på gulv av terrassebord. Yttervegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning og innvendig med malte veggplater. Takkonstruksjonen er utført med bjelkelag, krysslekter og tekking av transparente plastplater. Det er registrert fuktpåvirkning/misfarging i nedre del av vegg.

Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner foretatt ved befaringen.

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



Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur i betong. Gulv er utført med belegningsstein. Vegger i synlig bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i pultaksform og tekket med betongtakstein. Garasjen har malt sidedør og leddport i metall.

Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner foretatt ved befaringen.

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

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
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

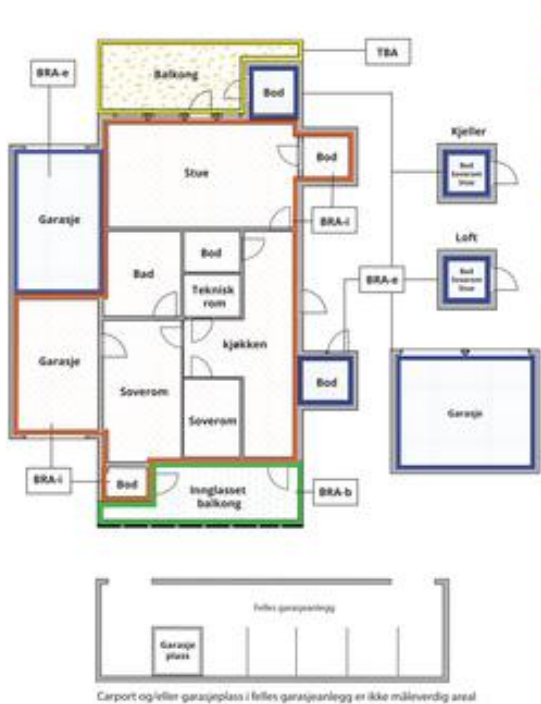
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	40			40	7	7	47
1. Etasje	67	29		96	54		96
Kjeller	62			62			62
SUM	169	29			61	7	205
SUM BRA	198						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue/kjøkken	Garasje, hagestue	
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, bod		

Kommentar

BRA-e er summen av areal i garasje og hagestue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av kjelleren er innredet og benyttes som rom for varig opphold. Godkjente tegninger viser annen bruk av disse arealene. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at bruksendringen er byggesaksbehandlet eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert elbil lader i 2021.
Nytt styringspanel til mekanisk ventilasjon skiftet i 2026.
Lagt opp strøm til hybelkjøkken i kjeller, skiftet tre stikkontakter i tak stue. 25/26.
Service på varmepumpe 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet oppholdsrom i kjeller mangler rømningsvindu/rømningsvei.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 28 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Henning Bergevik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1843		0	375.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Askepottveien 67							
Hjemmelshaver							
Stokka Inger							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet sentralt på Lura i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 oppkjørsel med belegningstein terrasseplattning plen og beplantning.

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 29 av 32

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	
2	22.06.2026	
3	27.08.2026	Endret til vinyfliser på gulv i toalettrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Askepottveien 67, 4314 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1843
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 opplas 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, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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 Askepottveien 67, 4314 SANDNES	
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-313640
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9111921
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 1843
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 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 198,0 m²	Oppvarmet bruksareal 169,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



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 197,71 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 180,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 30 504 kWh
--	---

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1183

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 32 av 32



Askepottveien 67, 4314 SANDNES



Detaljer

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



Askepottveien 67, 4314 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: 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 slutte seg selv,og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

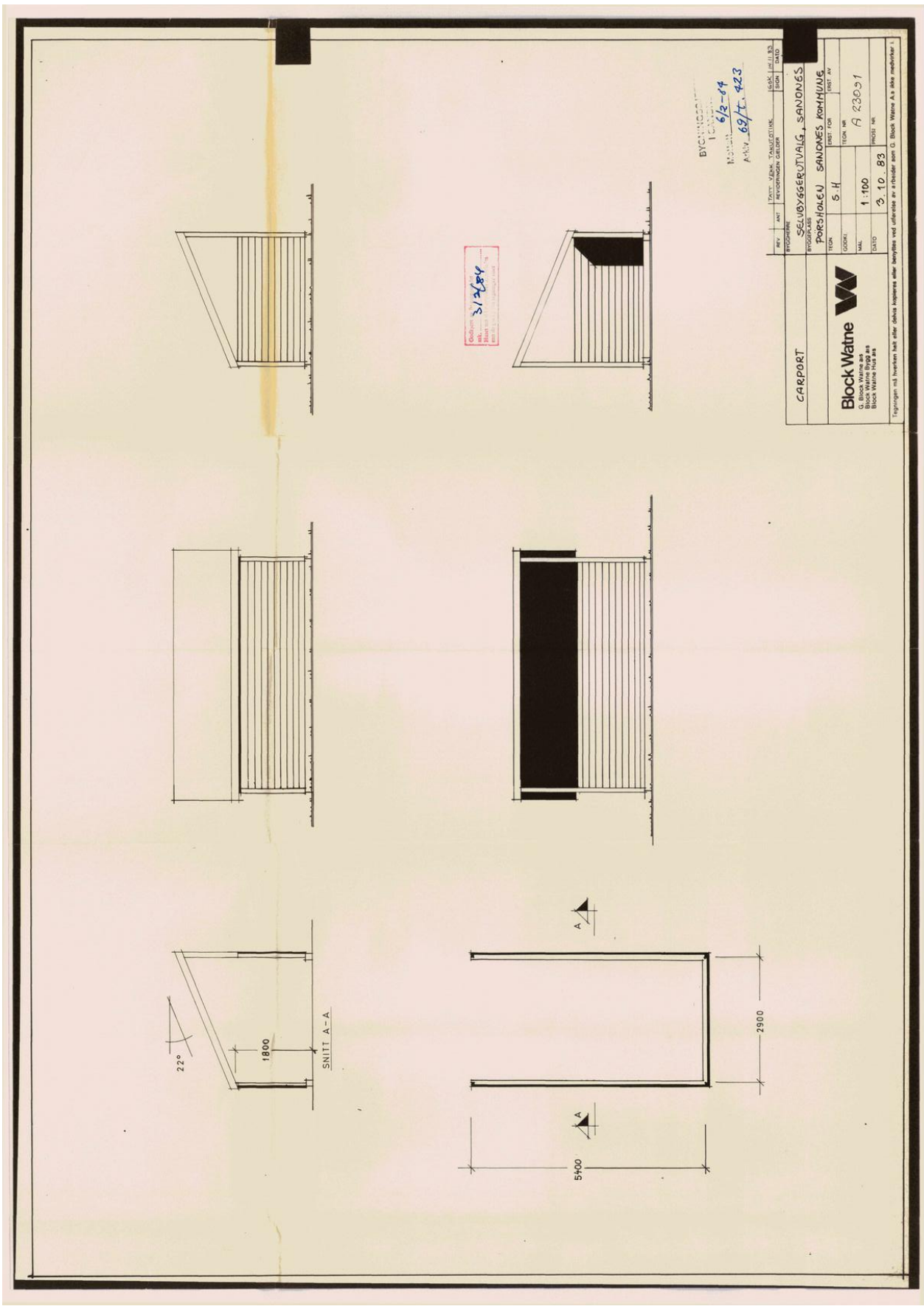
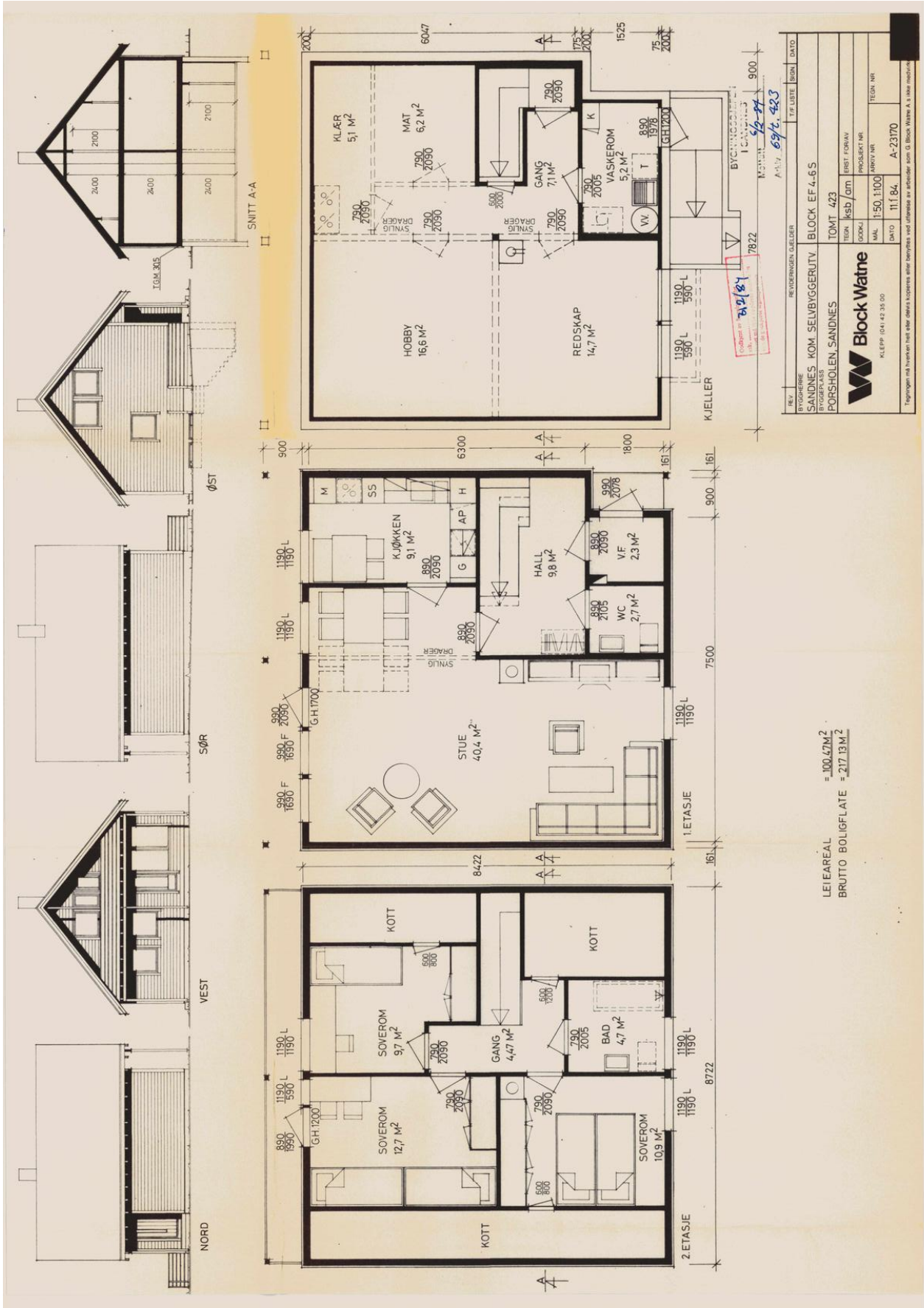


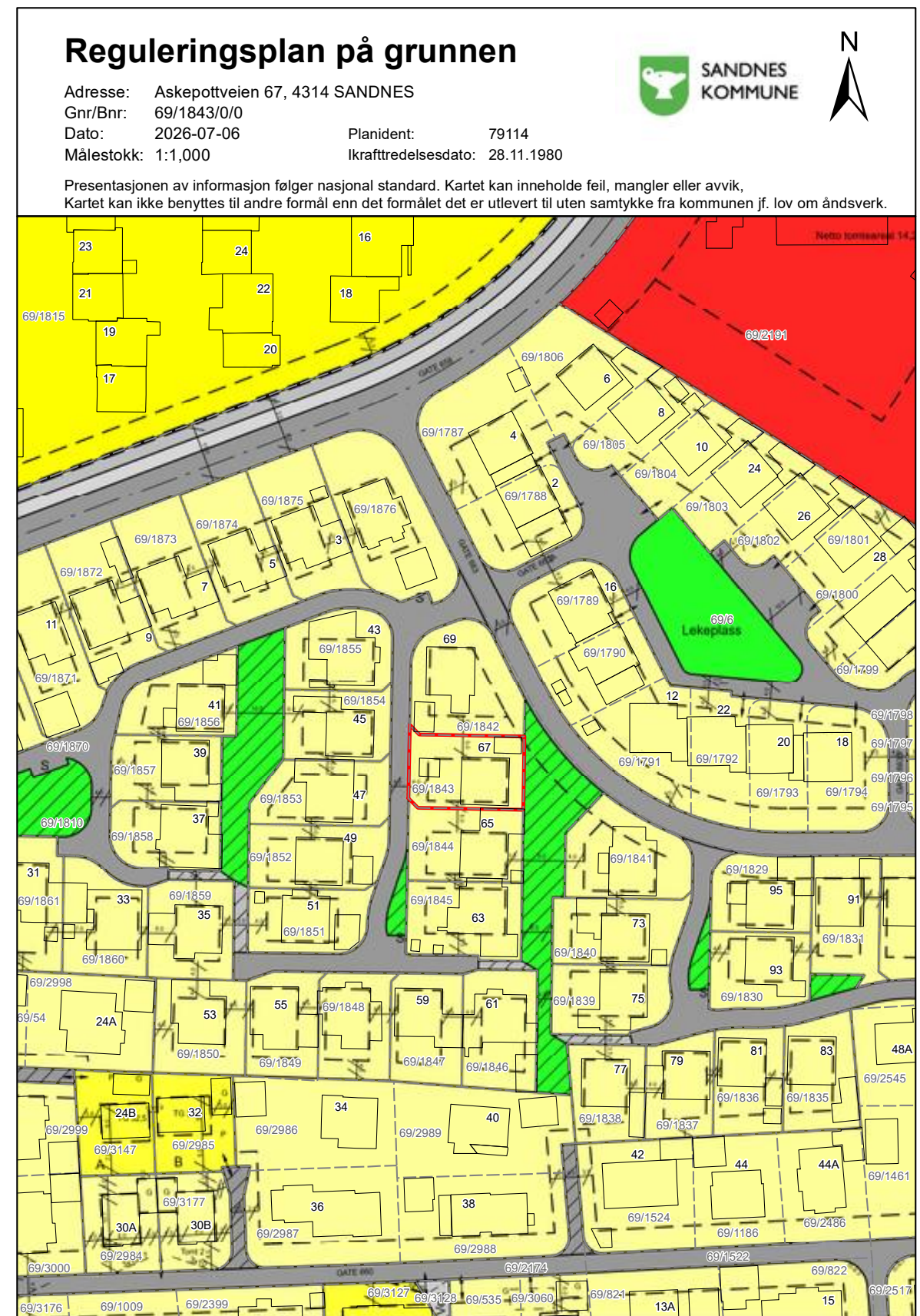
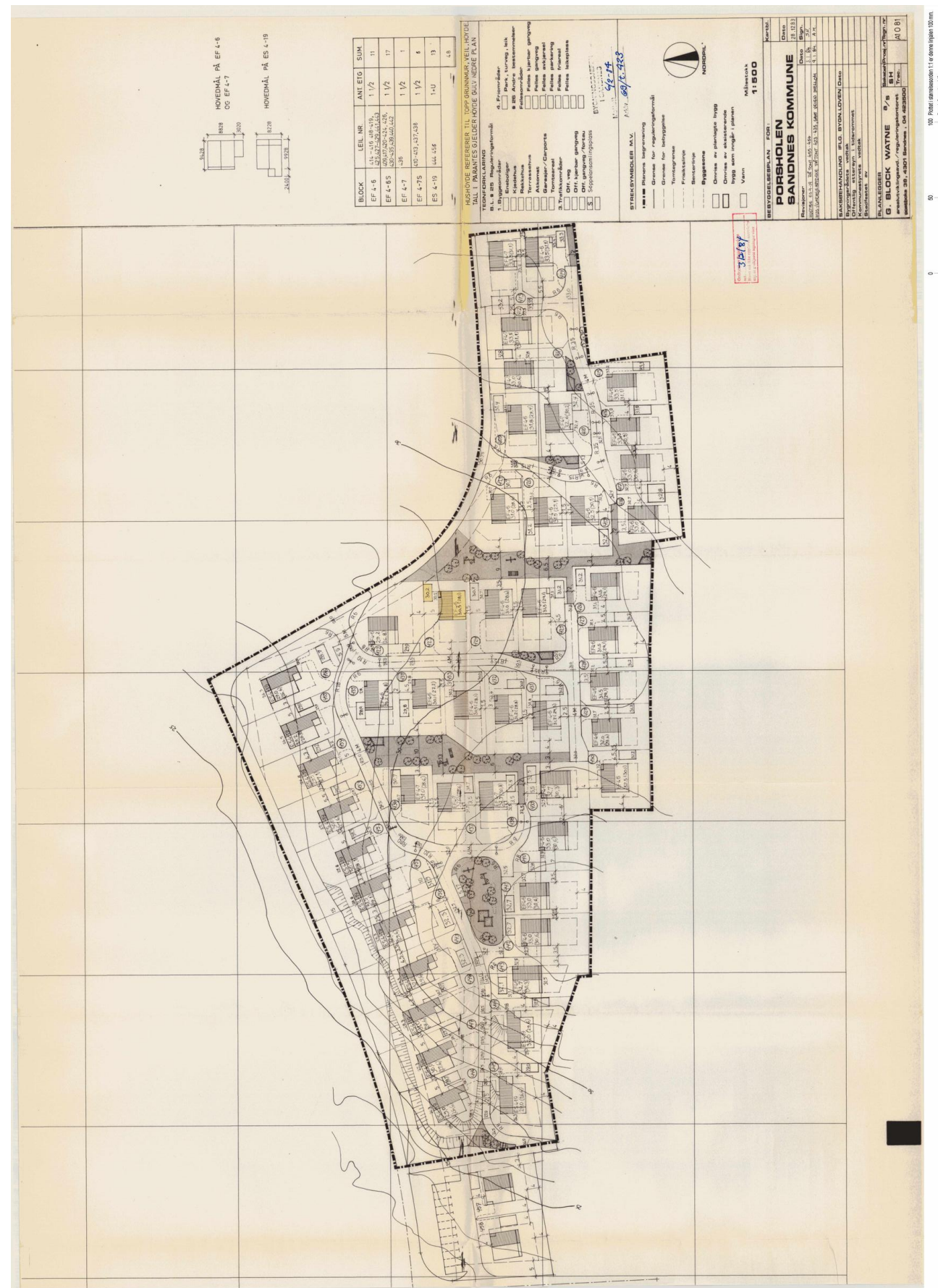
Spørsmål om energiattesten

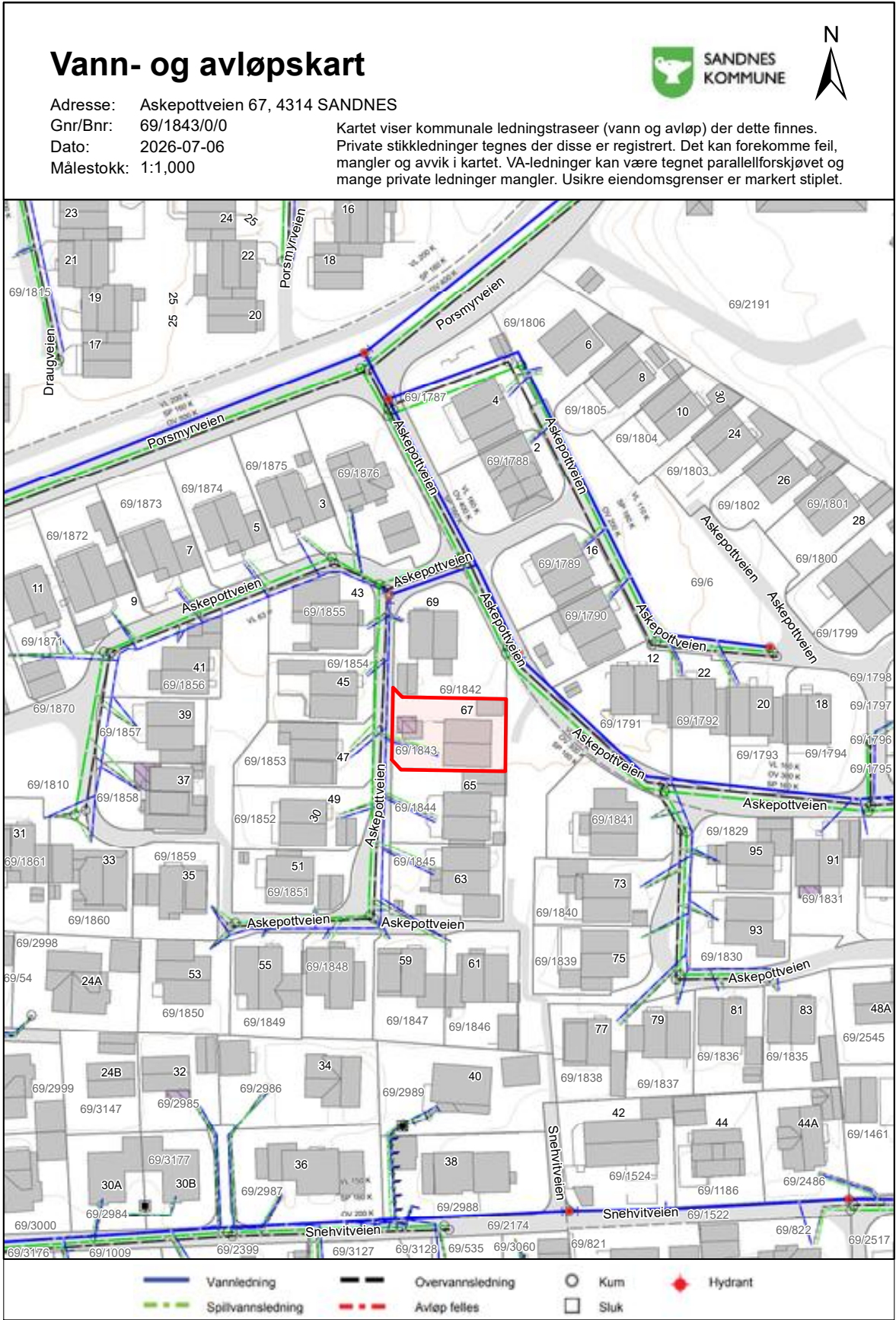
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

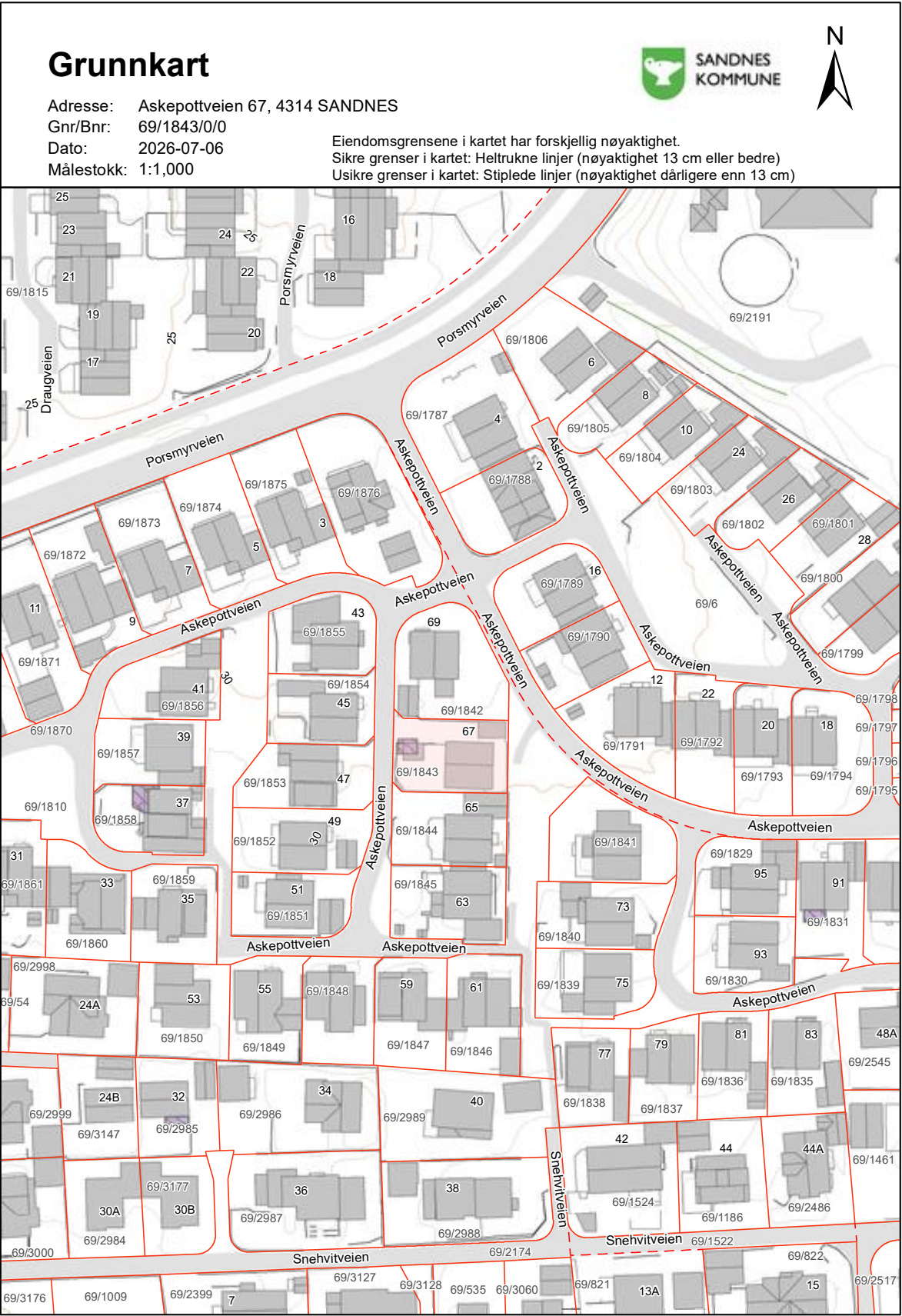
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>









Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. 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 forsikringsselskapet 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.



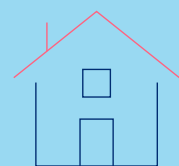
Hva koster forsikringen?

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Askepottveien 67, 4314 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 1843, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260003
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no