

PROAKTIV

Stor tomt, utsikt og garasje -
skap ditt eget drømmehjem!

Enebolig med
renoverings-
behov

TORKEL HAABETHS VEI 45





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

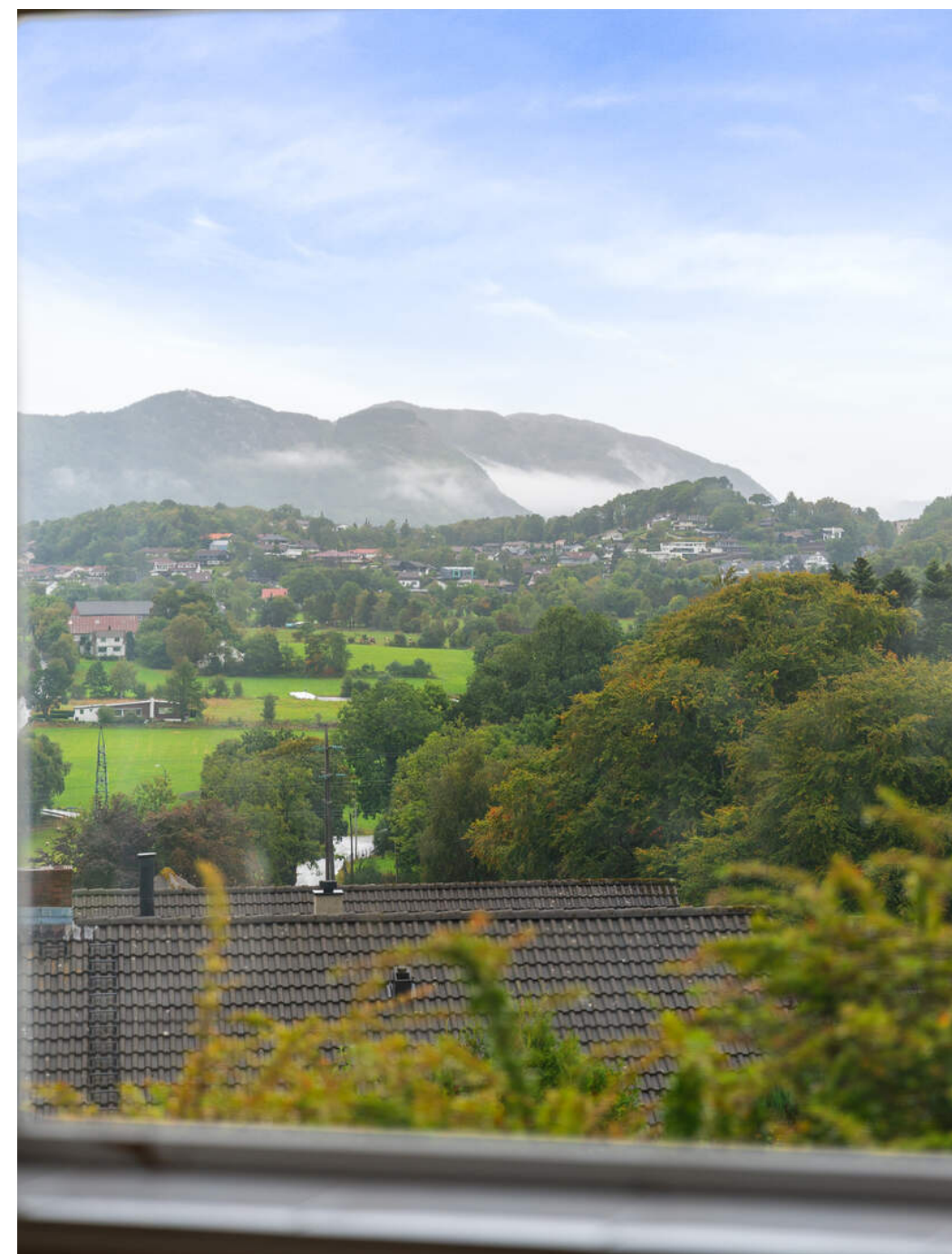
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



HÅBET

Enebolig med renoveringsbehov - stor tomt, utsikt og garasje - skap
ditt eget drømmehjem!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 227, i Sandnes kommune

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 118.000,-

Totalpris: 4.068.000,-

Kommunale avgifter: 13.618,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 3/2

BRA: 176 m²

BRA-i: 121 m²

Etasjer: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 921.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	36	42	43
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
75	102	122	
Kommunale opplysninger	Erklæringer	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



HÅBET

Kommune: Sandnes / Område: Håbet

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

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

 Maxi Sandnes	6 min 
 Vitusapotek Bogafjell	14 min 

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kople Bogafjell senter Sandnes	16 min 
--	--



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

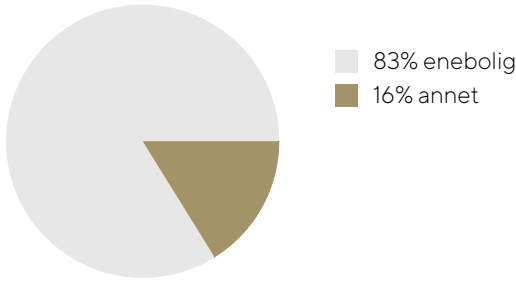
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

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

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

BOLIGMASSE



sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Bebyggelse

For det meste eneboliger og rekkehus.

Adkomst

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

SKOLER

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

BARNEHAGER

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



VELKOMMEN TIL TORKEL HAABETHS VEI 45

Vi starter utendørs – boligen ligger fint til på høyden med en flott utsikt mot Austrått.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

921 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet består av to teiger:

Teig 1 (Hovedteig): 837,20 m²

Teig 2 (veigrunn): 83,90 m²

Teig 2: Parsell som i sin helhet er utlagt til veigrunn, med full disposisjonsrett for kommunen til veiformål, jfr. servitutt, dbnr. 4827, Bestemmelse om veg, tinglyst 17.08.1978.

Kraftlinje over eiendommen:

Det går kraftlinje over eiendommen. Ca. 295 kvm. av eiendommen omfattes av Hensynssone H370 (høyspenning) iht. kommuneplan. Se også punkt 'Regulerings- og arealplaner'.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1939/1984 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging, også byggeår er usikre)

Grunnmur: Teglstein med puss/ringmur av ukjent materiale.

Yttervegger: Stående plank kledd med trekledning/Bindingsverksvegger kledd med trekledning (usikre)

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med Decra eller lignende produkt.

Vinduer og utvendige dører: Isoler glass, enkle.

Enebolig som kan være oppført rundt 1939 eller tidligere basert på tilgjengelige deler i kjeller (etasjeskille), påbygget mot nr. 49 og utvidet med bad i retning inngang som kan være rundt 1984, basert på enkelte vinduers stempling mellom glass. For tilbygg fra 1980 tallet foreligger det ikke tegninger fra teknisk etat i kommunen og det er usikkert om tilbygget er byggemeldt og godkjent. Avstand til nr 49 er mindre enn 8 meter, der det er nødvendig å undersøke om det er tilstrekkelig brannsikring. En vanlig bindingsverksvegg vil normalt tilfredstille kravet. Usikkerhet ligger i vinduer som ikke holder min. 30 minutter. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Det er registrert totalt 7 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer - kjeller

Beskrivelse:

Eldre enkle vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik: Vinduene er enkle med dels råte i bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Kjellervinduene har defekter og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utskifting nødvendig for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse:

Balkong i 2.etg. er tekket med papp som kan være fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke observert at det er tilrettelagt for lufting i gulvkonstruksjonen og innvendig tak. papptekkingen er fra 1980 tallet med takrenner av samme alder.

Konsekvens/tiltak:

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å vurdere utskifting av papptekking og takrenner, samt å etablere tilstrekkelig lufting i gulvkonstruksjonen og innvendig tak. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert tetthet, med økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Årsak til tilstandsgrad 3 er manglende ventilasjon mellom boligrom og balkongens tekking jf. NS-3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse:

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført nøyaktige målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille og andre

konstruksjonselementer.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilfeldig valgt er nivåforskjellene i stue registrert på mer enn 50 mm.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og nødvendige tiltak.
Prisestimat gjelder kun for undersøkelser, ikke utbedringer av nevnte forhold.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Beskrivelse:
Pipe over tak kan muligens ha vært skiftet eller pusset på ny ut over tak på 1980 tallet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
Det er krav at teglsteinspiper skal være synlige på alle fire sider.
Konsekvens/tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng
Beskrivelse:
Kjeller er ikke innredet mot yttervegger og kun mindre deler har tilstrekkelig takhøyde til å være målbart.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Spesielt i det ytre hjørnet av hobbyrommet (med kjøkkenbenk) er det påvist synlig fuktighet på mur/gulv. Det konstateres at kjelleren ikke er ventilert i henhold til anbefalingene. En kjeller kan ofte være fuktig, og det er derfor viktig at ventilasjonen tilpasses slik at fukt ventileres ut. Denne typen kjellere er ikke egnet for innredningsformål og bør betraktes som en ren kjeller.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktproblematikken, spesielt i det ytre hjørnet av hobbyrommet.
Ventilasjonen i kjelleren er fraværende og bør økes vesentlig for å redusere fuktbelastningen.
Kjelleren bør ikke benyttes til innredningsformål, da denne typen kjellere ikke er egnet til dette.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse:
Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2. Eldre dreneringer fra 1940- og 1800-tallet vil også ha en tilstandsgrad på minst 2.
Tilstandsgrad 3 gis ved synlig inndrev av fukt, eller høyt relativt fuktighetsinnhold (RF) i kjelleren generelt.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er synlig fuktinndrev i kjellerdel som tidligere har vært i bruk som hobbyrom med eldre kjøkkeninnredning
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
Kjelleren er i dag ikke egnet til innredningsformål, spesielt i deler som i er benyttet som hobbyrom.
Kostnadsestimat er for å øke ventileringen betraktelig og å gjennomføre nærmere undersøkelser. Å utbedre drenering er ikke tatt i betraktning da store deler av kjeller ikke har måleverdig takhøyde.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell
Beskrivelse:
Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller som i dag ikke er i bruk.
Registrert nyere sluk av ukjent alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet i kjelleren er ikke lenger i bruk som vaskerom, da funksjonen er flyttet til badet i 1. etasje. Tilstandsgraden er vurdert i henhold til NS 3600.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Byggsakkyndig er pålagt å estimere et kostnadsestimat jf. forskrift. 20.000 er laveste estimat. Skal kjeller tas i bruk som vaskerom vil kostnadsestimat være annet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik: Ett parti med mønepanner/beslag er blåst av.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke kompensert for skråstilte stubord for å få rett montering av takrenner av nyere dato. Renner mot hage er av enkel modell som ikke lenger er i produksjon. Det samme gjelder takrenner for balkong i 2.etg. der bordtaksbeslag





inneholder rust.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Kledning på oppsiden har kort avstand til terreng, langs terrasse i kontakt med terrassegulv.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

- Det foreligger ikke tegninger av bygget eller tilbygg, noe som medfører usikkerhet om takkonstruksjonens oppbygning. Basert på alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasje, vurderes det at takkonstruksjonen kan bestå av ås kombinert med sperr fra 1980-tallet.

- Ved opprinnelig byggeår var det ingen krav til isolasjon, og det er ikke kjent hvilke tiltak som eventuelt er gjennomført i ettertid. Det er ikke observert luftespalter utvendig som tilsier at det er tilrettelagt for lufting av takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjoner av denne alder har ofte aktivitet av borebiller, og dette er mer vanlig enn fravær av slik aktivitet i konstruksjoner av tilsvarende alder.

Utvendig > Vinduer

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

Utvendig > Dører

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

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:
Grunnmuren er pusset både utvendig og innvendig. Stedvise riss/sprekker er observert uten at de kan identifiseres til setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på oppsiden og dermed muligheter for vannansamlinger. Synlig fukt i kjeller er i samme retning.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:
List montert i nedre del, under montering ble ikke listen fylt med fugemasse i underkant av baderomspanel.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det registreres fall inn mot sluken nær denne, fallet er mindre enn veiledningen til forskrift tilsier (1:50).

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluken vurderes å være fra rundt 1984 av merket Jøtul inngravert i denne.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist andre avvik:
Avtrekksknappen for toalettet fungerer ikke som den skal og må utbedres.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk
Det er påvist andre avvik: For å oppnå optimal effekt anbefales å modernisere avtrekket.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Innvendig > Kryp kjeller
Beskrivelse:
Ut fra areal i kjeller og areal i 1.etg. samt synlige ventiler utvendig kan det være kryp kjeller utover areal som fremkommer i kjeller kontra 1.etg.

Vurdering av avvik:
Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Konsekvens/tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres tilkomst til kryp kjelleren enten innenfra eller utvendig, slik at denne kan inspiseres nærmere. Konsekvensen av manglende adkomst og inspeksjon er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre til omfattende skader over tid.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i rommet da vegger mot grunnmur ikke er kledd med vegger innvendig.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

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



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje:
Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom.

2. etasje:
Gang, 3 soverom (Ikke godkjent: 2 soverom tilfredsstiller ikke krav til å være soverom jf. dagens krav (lys/rømningsvei).

Kjeller:
Vaskekjeller, 3 boder.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

2. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Det foreligger ikke bygningstegninger av eiendommen. Fremstilte opplysninger er basert på erfaringsmessig byggeperiode og mulig forskrift bygget har referanse fra mht. lovlighet. Synlige observasjoner i kjeller tyder på oppført rundt slutten av 1930 tallet. Bygget er utvidet en gang på 1980 tallet som vurderes å være 1984, uten at det foreligger dokumentasjon på utvidelsen. Muligheten er tilstede at tilbygg er oppført etter at nr. 49 sto ferdig. Følgelig vil nr. 45 ha brannkrav mot nr. 49. 2 soverom har endret bruksstatus og tilfredsstiller ikke krav til å være soverom jf. dagens krav (lys rømningsvei).

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

Kjeller:
Ikke måleverdig areal (ALH): 30 m²

Standard

Enebolig som kan være oppført rundt 1939 eller tidligere basert på tilgjengelige deler i kjeller (etasjeskille), påbygget mot nr. 49 og utvidet med bad i retning inngang som kan være rundt 1984, basert på enkelte vinduers stempling mellom glass.





1. ETASJE

Entre, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom.



STUE



For tilbygg fra 1980 tallet foreligger det ikke tegninger fra teknisk etat i kommunen og det er usikkert om tilbygget er byggemeldt og godkjent. Avstand til nr 49 er mindre enn 8 meter, der det er nødvendig å undersøke om det er tilstrekkelig brannsikring. En vanlig bindingsverksvegg vil normalt tilfredstille kravet. Usikkerhet ligger i vinduer som ikke holder min. 30 minutter. For nærmere spesifiseringer, studer premissetekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene i tilstandsrapporten.

Oppvarming

Elektrisitet.

Vedovn i stue.

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

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

Info energiklasse

Energi klasse G.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

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











KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

921 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet består av to teiger:

Teig 1 (Hovedteig): 837,20 m²

Teig 2 (veigrunn): 83,90 m²

Teig 2: Parsell som i sin helhet er utlagt til veigrunn, med full disposisjonsrett for kommunen til veiformål, jfr. servitutt, dbnr. 4827, Bestemmelse om veg, tinglyst 17.08.1978.

Kraftlinje over eiendommen:

Det går kraftlinje over eiendommen. Ca. 295 kvm. av eiendommen omfattes av Hensynssone H370 (høyspenning) iht. kommuneplan. Se også punkt 'Regulerings- og arealplaner'.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.618,- 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

Ikke beregnet etter ny modell.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende

kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers

løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et

selskap. Eier har ikke bebodd eiendommen og har ingen

kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens

beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Det er i forbindelse med salget ikke utarbeidet egenerklæring på bakgrunn av dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen (byggeår antatt ca. 1939 eller tidligere) er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Det foreligger ingen bygningsdokumentasjon eller tegninger for enebolig eller påbygg.

Grunnet ingen byggemelding av bygninger er rommenes benevnelse derfor i sin helhet gjengitt fra dagens bruk. Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som har avgjort hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Det foreligger ikke bygningstegninger av eiendommen.

Fremstilte opplysninger er basert på erfaringsmessig byggeperiode og mulig forskrift bygget har referanse fra mht. lovlighet. Synlige observasjoner i kjeller tyder på oppført rundt slutten av 1930 tallet. Bygget er utvidet en gang på 1980 tallet som vurderes å være 1984, uten at det foreligger dokumentasjon på utvidelsen. Muligheten er tilstede at tilbygg er oppført etter at nr. 49 sto ferdig. Følgelig vil nr. 45 ha brannkrav mot nr. 49. 2 soverom har endret bruksstatus og tilfredsstiller ikke krav til å være soverom jf. dagens krav

Kjerneinformasjon

(lys/rømningsvei).

Bygninger og tilbygg ført opp etter at plan og bygningsloven fra 1966 ble virksom skal være byggemeldt og godkjent. Manglende bygningsdokumentasjon fra kommunen tilsier at tilbygg til bolig ikke er omsøkt/byggemeldt. Takstmann har også kommentert at 2 soverom ikke tilfredstiller krav til å være soverom iht. dagens krav. Godkjennelse for forannevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/227:

24.12.1959 - Dokumentnr: 4613 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde

17.08.1978 - Dokumentnr: 4827 - Bestemmelse om veg Parsell av eiendommen skal i sin helhet utlegges til veigrunn for gate 241, med full disposisjonsrett for kommunen til veiformål.

28.12.1979 - Dokumentnr: 8857 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: E-Verket Tillatelse til å anlegge en høyspent jordkabel K312 over eiendommen.

02.05.1980 - Dokumentnr: 3570 - Bestemmelse om bebyggelse Erklæring vedr. flytting av garasje.

13.04.2016 - Dokumentnr: 325614 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Vedr. felles private ledninger for spill og overvann, med felles-solidarisk vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha

betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (782,47m²) iht. Reguleringsplan for Håbet hageby, planID 6905. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til følgende: kjørevei (19,83m²), felles avkjørsel (35,97m²), industri (0m²), kjørevei (82,23m²).

Eiendommen grenser blant annet til område regulert til industri og frittliggende småhusbebyggelse. Det ubebygde området øst for eiendommen, gnr. 33 bnr. 25, er regulert til boligbebyggelse, og må påregnes bebygd i fremtiden.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kraftlinje over eiendommen: Det går kraftlinje over eiendommen. Ca. 295 kvm. av eiendommen omfattes av Hensynssone H370 (høyspenning) iht. kommuneplan. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H370 Fare - Høyspenning og H220 Støy - Gul sone T-1442. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen. Fra kommuneplan: Høyspenningsanlegg H370: Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei til privat vei. Man må kjøre delvis over naboeiendom gnr. 33 bnr. 226 for å komme til egen tomt. Det foreligger ikke tinglyst veirett for forholdet. Gjeldende areal er regulert til offentlig trafikkområde og kjørevei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det mangler informasjon hos kommunen om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer. Vannledning, spillvannsledning og overvannsledning er nedgravd tvers over tomten. Se ledningskart.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

3 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
98 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 050 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 068 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-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.

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger er et selskap, og kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaftenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Det er i forbindelse med salget ikke utarbeidet egenerklæring på bakgrunn av dette.

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/>.

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
11.9.2026

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.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

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

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

Totale kostnader kr. 124 041.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig
Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES SANDNES kommune
gnr. 33, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 20158-1910 Eiendomsverdi ref nr: LY9990
Foretak: Norsk Byggkontroll AS Takstingeniør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1939/1984 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging, også byggeår er usikre)
Grunnmur: Teglstein med puss/ringmur av ukjent materiale.
Yttervegger: Stående plank kledd med trekledning/Bindingsverksvegger kledd med trekledning (usikre)
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekkt med Decra eller lignende produkt.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass, enkle.

Enebolig som kan være oppført rundt 1939 eller tidligere basert på tilgjengelige deler i kjeller (etasjeskille), påbygget mot nr. 49 og utvidet med bad i retning inngang som kan være rundt 1984, basert på enkelte vinduers stempling mellom glass. For tilbygg fra 1980 tallet foreligger det ikke tegninger fra teknisk etat i kommunen og det er usikkert om tilbygget er byggemeldt og godkjent. Avstand til nr 49 er mindre enn 8 meter, der det er nødvendig å undersøke om det er tilstrekkelig brannsikring. En vanlig bindingsverksvegg vil normalt tilfredstille kravet. Usikkerhet ligger i vinduer som ikke holder min. 30 minutter. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne forutsetninger:
 Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt bruk som kan være rundt 1939 (usikkert). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne boligen kan være bygget da byggeforskriftene kom i 1928 (første forskrift i Norge). Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret. Tilbygget del kan være fra 1980 tallet med 1969 forskriften som referanse. Avviksforhold ift. dagens forskrift vil være gjeldende for bygningsdeler som omfatter våtrom og krav til sikkerhet i trapper, rekkverk, snøfangere mm.
 Byggets alder tilsier at det kan forekomme aktiv eller deaktive insekt som borebillespor skjult eller synlig. Borebillespor i eldre bebyggelser er mer vanlig enn at det ikke forekommer. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

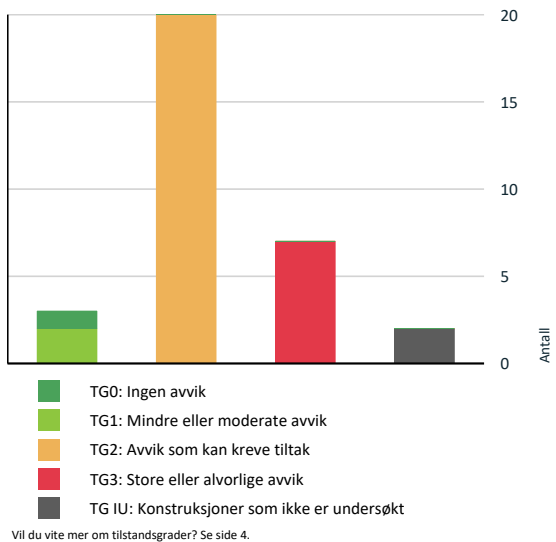
Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

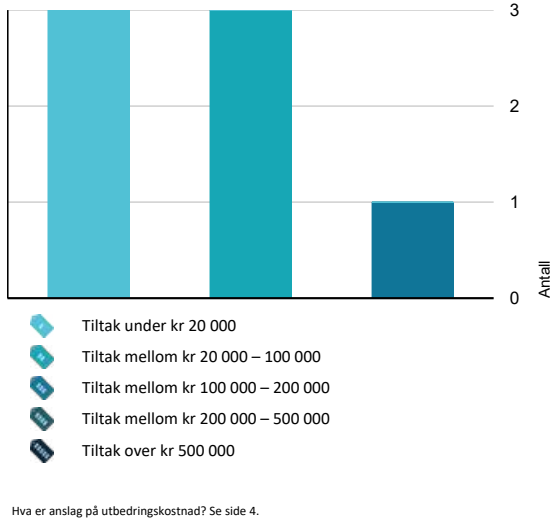


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - kjeller

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist andre avvik:

Vinduene er enkle med dels råte i bunnkarmen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ikke observert at det er tilrettelagt for lufting i gulvkonstruksjonen og innvendig tak. papptekkingen er fra 1980 tallet med takrenner av samme alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilfeldig valgt er nivåforskjellene i stue registrert på mer enn 50 mm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav at teglsteinspiper skal være synlige på alle fire sider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Spesielt i det ytre hjørnet av hobbyrommet (med kjøkkenbenk) er det påvist synlig fuktighet på mur/gulv. Det konstateres at kjelleren ikke er ventilert i henhold til anbefalingene. En kjeller kan ofte være fuktig, og det er derfor viktig at ventilasjonen tilpasses slik at fukt ventileres ut. Denne typen kjellere er ikke egnet for innredningsformål og bør betraktes som en ren kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlig fuktinnnev i kjellerdel som tidligere har vært i bruk som hobbyrom med eldre kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet i kjelleren er ikke lenger i bruk som vaskerom, da funksjonen er flyttet til badet i 1. etasje. Tilstandsgraden er vurdert i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Ett parti med mønepanner/beslag er blåst av.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er ikke kompensert for skråstilte stubord for å få rett montering av takrenner av nyere dato. Renner mot hage er av enkel modell som ikke lenger er i produksjon. Det samme gjelder takrenner for balkong i 2.etg. der bordtaksbeslag inneholder rust.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Kledning på oppsiden har kort avstand til terreng, langs terrasse i kontakt med terrassegulv.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Det foreligger ikke tegninger av bygget eller tilbygg, noe som medfører usikkerhet om takkonstruksjonens oppbygning. Basert på alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasje, vurderes det at takkonstruksjonen kan bestå av ås kombinert med sperr fra 1980-tallet.

Ved opprinnelig byggeår var det ingen krav til isolasjon, og det er ikke kjent hvilke tiltak som eventuelt er gjennomført i ettertid. Det er ikke observert luftespalter utvendig som tilsier at det er tilrettelagt for lufting av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjoner av denne alder har ofte aktivitet av borebiller, og dette er mer vanlig enn fravær av slik aktivitet i konstruksjoner av tilsvarende alder.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 6 av 26

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 7 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren er pusset både utvendig og innvendig. Stedwise riss/sprekker er observert uten at de kan identifiseres til setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på oppsiden og dermed muligheter for vannansamlinger. Synlig fukt i kjeller er i samme retning.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

List montert i nedre del, under montering ble ikke listen fylt med fugemasse i underkant av baderomspanel.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall inn mot sluken nær denne, fallet er mindre enn veiledningen til forskrift tilsier (1:50).

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Sluken vurderes å være fra rundt 1984 av merket Jøtul inngravert i denne.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avtrekksknappen for toalettet fungerer ikke som den skal og må utbedres.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

For å oppnå optimal effekt anbefales å modernisere avtrekket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1939

Kommentar

Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1928 (ny forskrift kom i 1949). Tilbygg har referanse til forskriftene av 1969. Ny forskrift kom i 1985, gjeldende fra 1986.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Variabel vedlikeholdtsintervaller.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg/påbygg	Det er flere vinduer fra 1980 tallet som kan tyde på at tilbygg er oppført rundt denne tiden.
------	----------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra eller lignende, som vurderes å være fra midten av 1980 takket.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Ett parti med mønepanner/beslag er blåst av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ett parti med mønepanner/beslag bør utbedres eller erstattes for å sikre tett tak og hindre vanninntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

På entresiden nyere takrenner montert i skråstilt stubord. Langs hage eldre enkle renner fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kompensert for skråstilte stubord for å få rett montering av takrenner av nyere dato. Renner mot hage er av enkel modell som ikke lenger er i produksjon. Det samme gjelder takrenner for balkong i 2.etg. der bordtaksbeslag inneholder rust.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner bør monteres korrekt for å sikre tilstrekkelig avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur. Eldre renner og beslag med rust bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Manglende tilpasning og bruk av utgåtte modeller kan føre til økt vedlikeholdsbehov og vanskeliggjøre fremtidige reparasjoner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning er dels fra byggeår og dels skiftet eller lagt utenpå eksisterende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning på oppsiden har kort avstand til terreng, langs terrasse i kontakt med terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte.

Kledning som har kort avstand til terreng eller er i kontakt med terrassegulv bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig avstand, eventuelt montere overgangsbeslag. Manglende avstand kan føre til fuktopptrekk og redusert levetid på kledningen.

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 8 av 26

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 9 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Nyere kledning i kontakt med terrassegulv.



Det er ikke tilrettelagt med lufting bak kledning.



Slitte overflater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonene var ikke tilgjengelig, pga. fastskrudd takluke som byggsakkyndig ikke hadde verktøy til.

Takkonstruksjonene kan være fra både opprinnelig byggeår og fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke tegninger av bygget eller tilbygg, noe som medfører usikkerhet om takkonstruksjonens oppbygning. Basert på alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasje, vurderes det at takkonstruksjonen kan bestå av ås kombinert med sperr fra 1980-tallet.

Ved opprinnelig byggeår var det ingen krav til isolasjon, og det er ikke kjent hvilke tiltak som eventuelt er gjennomført i ettertid. Det er ikke observert luftespalter utvendig som tilsier at det er tilrettelagt for lufting av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjoner av denne alder har ofte aktivitet av borebiller, og dette er mer vanlig enn fravær av slik aktivitet i konstruksjoner av tilsvarende alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke takkonstruksjonens oppbygning, ventilering og eventuelle tiltak som er gjort etter opprinnelig byggeår. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig ventilering medfører økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det er også økt sannsynlighet for aktivitet av borebiller i konstruksjoner av denne alder, noe som kan føre til ytterligere skader dersom dette ikke avdekkes og utbedres.



Loftsluke er skrudd fast, loft er ikke tilgjengelig uten bruk utstyr.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen har variabel alder, alt fra 1950 tallet, 1980 tallet til nyeste fra 1996 fra NorDan. I tilbygg er vinduer fra 1984 som kan være tilbyggets oppføring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Eldre enkle vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 10 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vinduene er enkle med dels råte i bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellervinduene har defekter og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utskifting nødvendig for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en entredør av nyere dato, eldre kjellerdør i funksjonell stand og balkongdør som bør skiftes ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Det vil normalt være mulig å vedlikeholde kjellerdør til tilstandsgrad 1.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2.etg. er tekket med papp som kan være fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ikke observert at det er tilrettelagt for lufting i gulvkonstruksjonen og innvendig tak. papptekkingen er fra 1980 tallet med takrenner av samme alder.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å vurdere utskifting av papptekking og takrenner, samt å etablere tilstrekkelig lufting i gulvkonstruksjonen og innvendig tak. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert tetthet, med økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Årsak til tilstandsgrad 3 er manglende ventilasjon mellom boligrom og balkongens tekking jf. NS-3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i forventbar stand gjennom flere års utleiepraksis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført nøyaktige målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille og andre konstruksjonselementer.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig valgt er nivåforskjellene i stue registrert på mer enn 50 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og nødvendige tiltak. Prisestimat gjelder kun for undersøkelser, ikke utbedringer av nevnte forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 11 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Måling av nivåforskjell er gjennomført fra pipeområde til bakre vegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe over tak kan muligens ha vært skiftet eller pusset på ny ut over tak på 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav at teglsteinspiper skal være synlige på alle fire sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitt overflate over tak.



Avstand treverk er ikke i tråd med krav. Min. avstand 30 cm.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er ikke innredet mot yttervegger og kun mindre deler har tilstrekkelig takhøyde til å være målbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Spesielt i det ytre hjørnet av hobbyrommet (med kjøkkenbenk) er det påvist synlig fuktighet på mur/gulv. Det konstateres at kjelleren ikke er ventilert i henhold til anbefalingene. En kjeller kan ofte være fuktig, og det er derfor viktig at ventilasjonen tilpasses slik at fukt ventileres ut. Denne typen kjellere er ikke egnet for innredningsformål og bør betraktes som en ren kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktproblematikken, spesielt i det ytre hjørnet av hobbyrommet.

Ventilasjonen i kjelleren er fraværende og bør økes vesentlig for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren bør ikke benyttes til innredningsformål, da denne typen kjellere ikke er egnet til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Ut fra areal i kjeller og areal i 1.etg. samt synlige ventiler utvendig kan det være krypkjeller utover areal som fremkommer i kjeller kontra 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren enten innenfra eller utvendig, slik at denne kan inspiseres nærmere. Konsekvensen av manglende adkomst og inspeksjon er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre til omfattende skader over tid.

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 12 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstrekkelig med håndrekkler på begge sider og åpninger i rekkverk skal være mindre enn 100 mm for å tilfredstille dagens krav til sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller som i dag ikke er i bruk. Registrert nyere sluk av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet i kjelleren er ikke lenger i bruk som vaskerom, da funksjonen er flyttet til badet i 1. etasje. Tilstandsgraden er vurdert i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggsakkyndig er pålagt å estimere et kostnadsestimat jf. forskrift. 20.000 er laveste estimat. Skal kjeller tas i bruk som vaskerom vil kostnadsestimat være annet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utslagsvas

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i rommet da vegger mot grunnmur ikke er kledd med vegger innvendig.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad etablert etter dagens utforming rundt 2011. I den forbindelse ble ikke sluken skiftet (Jøtulsluk fra 1980 tallet), referansenivå er av den grunn forskriftene av 1969.

Utstyrt med vaskseksjon, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.



1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel montert i tråd med monteringsanvisning for produktet. Både med hensyn til avstand til gulv og etablering av aluminiumslist i nedre kant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

List montert i nedre del, under montering ble ikke listen fylt med fugemasse i underkant av baderomspanel.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 13 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør påføres fugemasse i underkant av baderomspanelet ved aluminiumslisten for å hindre at vann trekker opp i nedre deler av panelet.



1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget er intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall inn mot sluken nær denne, fallet er mindre enn veiledningen til forskrift tilsier (1:50).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik i tilgjengelige deler. Sluken er identifisert som Jøtulsluk fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Sluken vurderes å være fra rundt 1984 av merket Jøtul inngravert i denne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Både sluk (1984) og membran (2011) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannlekkasje og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.



Sluk er produsert av Jøtul og vanlig brukt på 1980 tallet.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret i rommet er fra rundt 2011 som består av dusjkabinett, badekar, toalett og vaskseksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksknappen for toalettet fungerer ikke som den skal og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksknappen for toalettet bør utbedres eller toalettet bør vurderes skiftet, for å sikre funksjon og unngå videre bruk av utstyr som ikke fungerer som det skal.



1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun observert naturlig avtrekk via spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 14 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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



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

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det er ikke påvist skader utover det an kan forvente.

1.ETG. > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksviften er av eldre dato og det anbefales å oppdatere denne med en ny for optimal funksjon over platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

For å oppnå optimal effekt anbefales å modernisere avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere avtrekksviften for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for utilstrekkelig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere OSO bereder monteret på kjellergulv fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av variabel alder, fra eldre deler fra 50 tallet og nyere deler observert på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 15 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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.
1950
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent **Spørsmålet er ikke besvart da ansvarshavende ikke har bebodd eiendommen.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent **Spørsmålet er ikke besvart da ansvarshavende ikke har bebodd eiendommen.**

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

Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Ja
- 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 **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.**

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

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Til orientering:
Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2. Eldre dreneringer fra 1940- og 1800-tallet vil også ha en tilstandsgrad på minst 2. Tilstandsgrad 3 gis ved synlig inndrev av fukt, eller høyt relativt fuktighetsinnhold (RF) i kjelleren generelt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlig fuktinndrev i kjellerdel som tidligere har vært i bruk som hobbyrom med eldre kjøkkeninnredning-

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kjelleren er i dag ikke egnet til innredningsformål, spesielt i deler som i er benyttet som hobbyrom.

Kostnadsestimat er for å øke ventileringen betraktelig og å gjennomføre nærmere undersøkelser. Å utbedre drenering er ikke tatt i betraktning da store deler av kjeller ikke har måleverdig takhøyde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fuktnivå i drager som ligger på grunnmuren er 24,3 vekt%, hvilket tilsier biologisk aktivitet

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i liten grad synlig for visuell kontroll. Kun synlige deler i kjeller og det som stikker over terrengnivå utvendig.

Boligen har grunnmur som synlig innvendig og en tilbygget del som ikke er tilgjengelig innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren er pusset både utvendig og innvendig. Stedvise riss/sprekker er observert uten at de kan identifiseres til setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i grunnmuren bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for fuktinntrenging.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på oppsiden og dermed muligheter for vannansamlinger. Synlig fukt i kjeller er i samme retning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger og redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader og potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.



terreng heller svakt innover mot grunnmur.

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 byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 16 av 26

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 17 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke tegninger av tilbygg som er oppført nærmere nabobygg enn 8 meter. Det må undersøkes om avstand mellom byggene er slik de er byggesøkt som. Det er ikke gitt av hva som kom opp først av nabobygg eller tilbygget på denne boligen.



Originalbygg kan være der vindu til høyre slutter.

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard

Bygget har enkel garasjestandard standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Vedlikeholdsetterslep.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

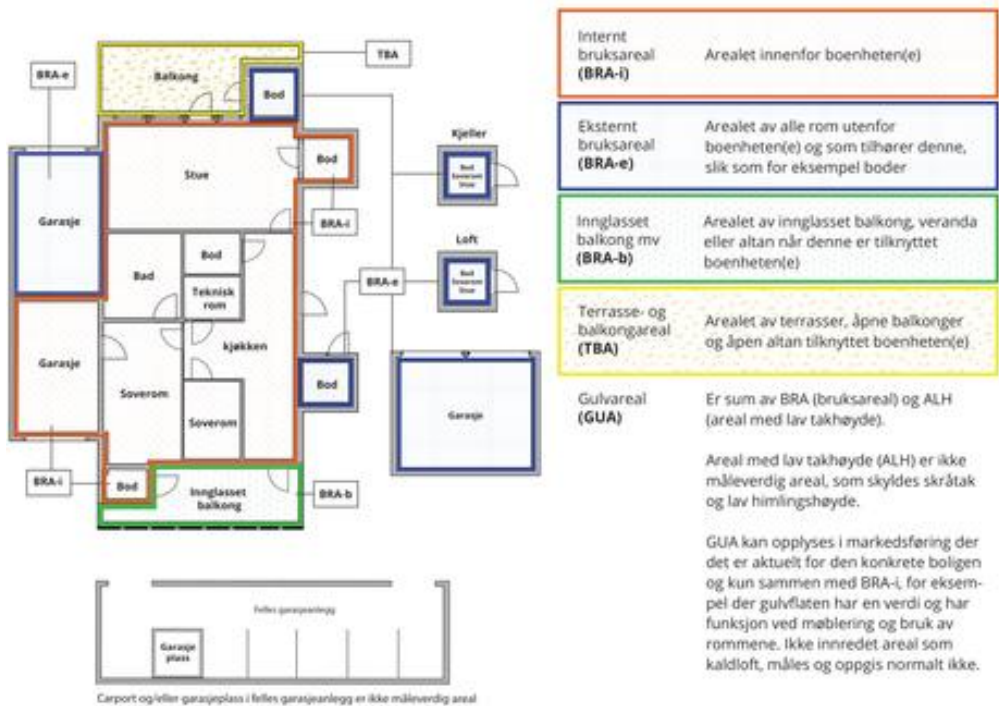
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 20 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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)				
Kjeller		11		11		30	41
1.etg.	86			86	30		86
2.etg.	35			35			35
SUM	121	11			30	30	162
SUM BRA	132						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger av eiendommen. Fremstilte opplysninger er basert på erfaringsmessig byggeperiode og mulig forskrift bygget har referanse fra mht. lovlighet. Synlige observasjoner i kjeller tyder på oppført rundt slutten av 1930 tallet.

Bygget er utvidet en gang på 1980 tallet som vurderes å være 1984, uten at det foreligger dokumentasjon på utvidelsen. Muligheten er tilstede at tilbygg er oppført etter at nr. 49 sto ferdig. Følgelig vil nr. 45 ha brannkrav mot nr. 49.

2 soverom har endret bruksstatus og tilfredsstillere ikke krav til å være soverom jf. dagens krav (lys rømningsvei).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder i 2024

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det burde vært tegninger på teknisk etat over tilbygg som bla. rommer dagens bad.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 21 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 22 av 26

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Morten Bjerk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	227		0	921.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torkel Haabeths vei 45

Hjemmelshaver

Bjerks Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke utarbeidet egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking	25.06.2026		Gjennomgått		Ja
Dokumenter	25.06.2026	Det er ikke konstatert byggeår, påbygget på 80 tallet.	Finnes ikke		Nei

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 23 av 26

PROAKTIV.NO65

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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.

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 227
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i 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](#)

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt bruk som kan være rundt 1939 (usikkert). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne boligen kan være bygget da byggeforskriftene kom i 1928 (første forskrift i Norge). Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret. Tilbygget del kan være fra 1980 tallet med 1969 forskriften som referanse.

Avviksforhold ift. dagens forskrift vil være gjeldende for bygningsdeler som omfatter våtrom og krav til sikkerhet i trapper, rekkverk, snøfangere mm.

Byggets alder tilsier at det kan forekomme aktiv eller deaktive insekt som borebillespor skjult eller synlig. Borebillespor i eldre bebyggelser er mer vanlig enn at det ikke forekommer.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2

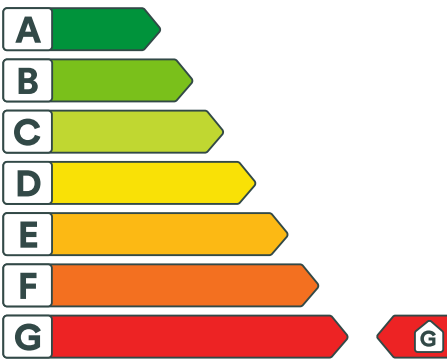
Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten er utarbeidet for en eier som ikke har bebodd eiendommen. Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i Tilstandsrapporten. Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk,material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme.



Energiattest



Adresse Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES	
Dato for energimerking 25.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-316185
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 170077407
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 227
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 1939	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 121,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 483,45 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 429,09 kWh/m²	Totalt levert pr. år 51 920 kWh
--	---

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1910

Befaringsdato: 17.06.2026

Side: 26 av 26



Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES

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



Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES

Tiltak
Tiltak på elektriske anlegg
Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.
Brukertiltak
Tiltak 2: 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 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: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.
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: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisnnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisnnsatser 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 av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 227	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Torkel Haabeths vei 45, gatenr 30700	Grunnkrets:	605	Håbet
	4325 Sandnes	Valgkrets:	8	Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080701	Bogafjell
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Heimtun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	24.12.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	921,1 kvm	Skyld:	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

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

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/227	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.06.1981	Avgiver	1108/33/227	-1 781,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/33/374	1 781,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.05.1981	Avgiver	1108/33/227	-143,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/33/373	143,0
Skylddeling	Forretning:	24.12.1959	Avgiver	1108/33/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/33/227	0,0

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torkel Haabeths vei 45	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170077407			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

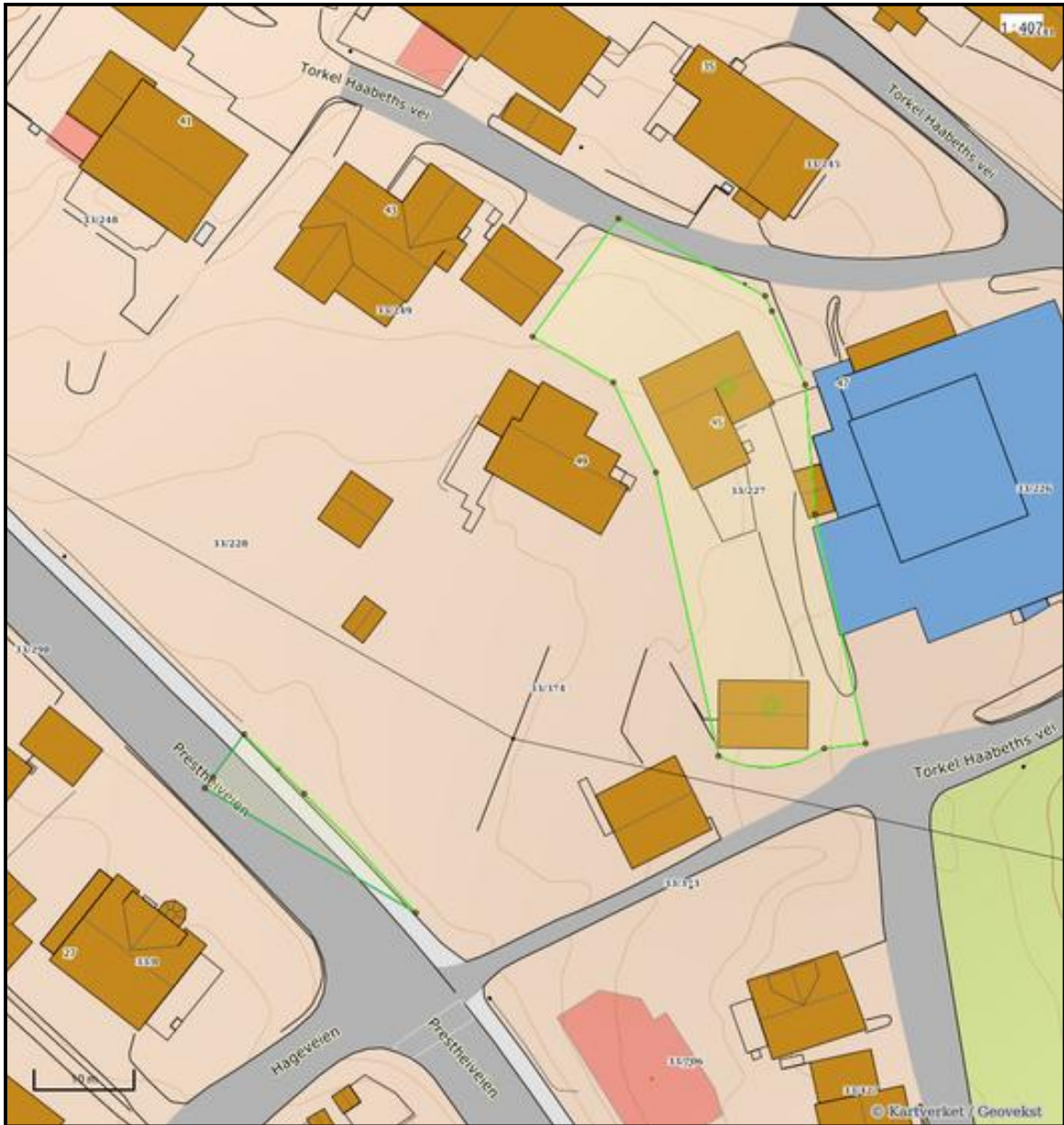
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		06.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		15.09.1989
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1989	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	13832838			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



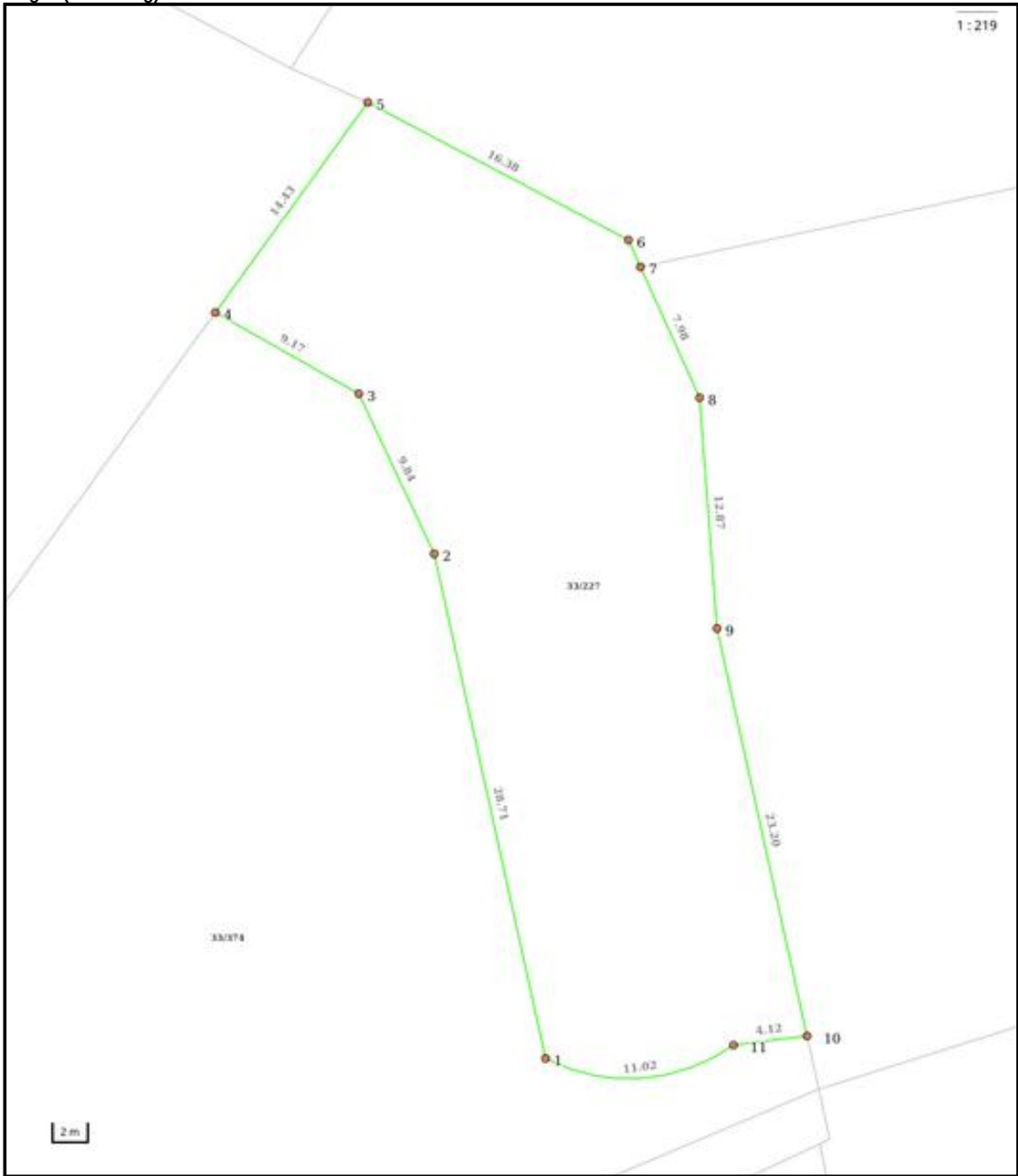
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 14:23 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 8

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 14:23 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 8

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 837,20m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

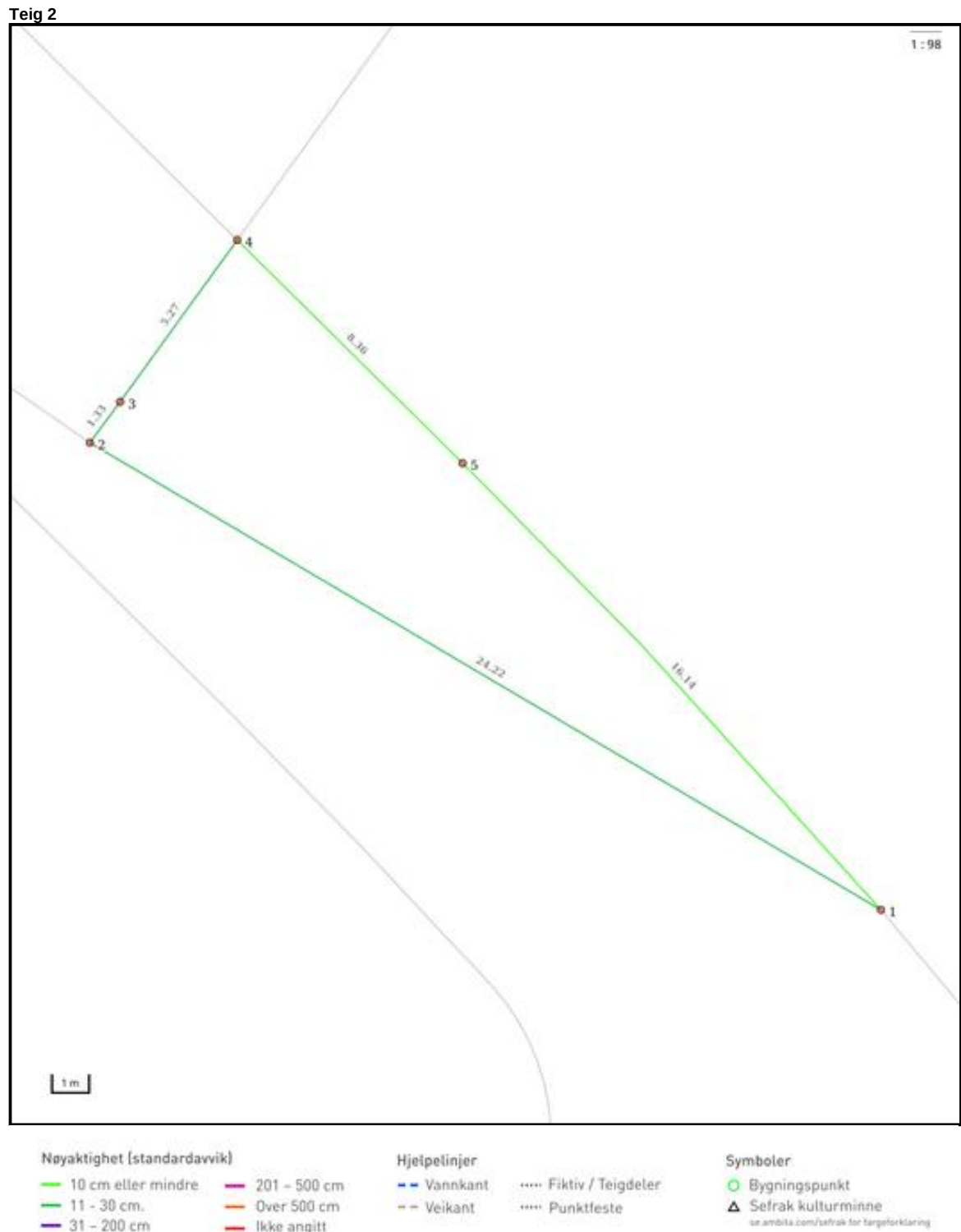
Arealmerknad:

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 600,55	312 286,44	28,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 627,92	312 277,76	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 636,41	312 272,78	9,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 640,19	312 264,43	14,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 652,58	312 271,82	16,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 646,27	312 286,94	1,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 525 644,84	312 287,74	7,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 525 637,89	312 291,67	12,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 525 625,20	312 293,79	23,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 525 603,09	312 300,81	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 525 602,22	312 296,78	11,02m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune



Gårdsnummer 33, Bruksnummer 227 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 83,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 582,42	312 258,05	24,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 592,81	312 236,17	1,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 593,95	312 236,86	5,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 598,48	312 239,56	8,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 593,16	312 246,01	16,14m	Terrengmålt	10	205,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.06.2026 14:23 – Sist oppdatert 11.06.2026 14:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

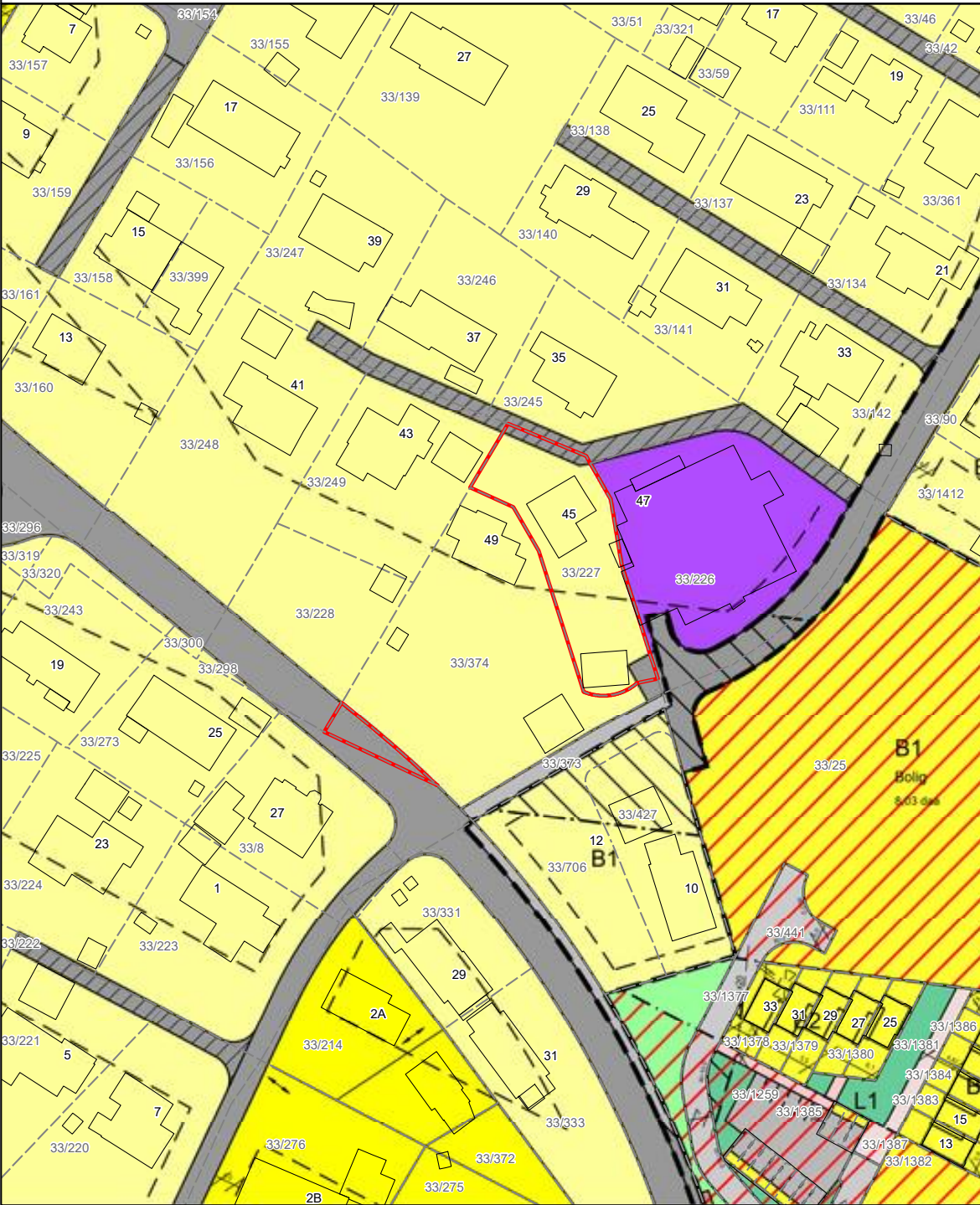
Side 8 av 8

Reguleringsplan på grunnen



Adresse: Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/227/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:1,000
Planident: 6905
Ikrafttredelsesdato: 2.6.1972

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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



3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



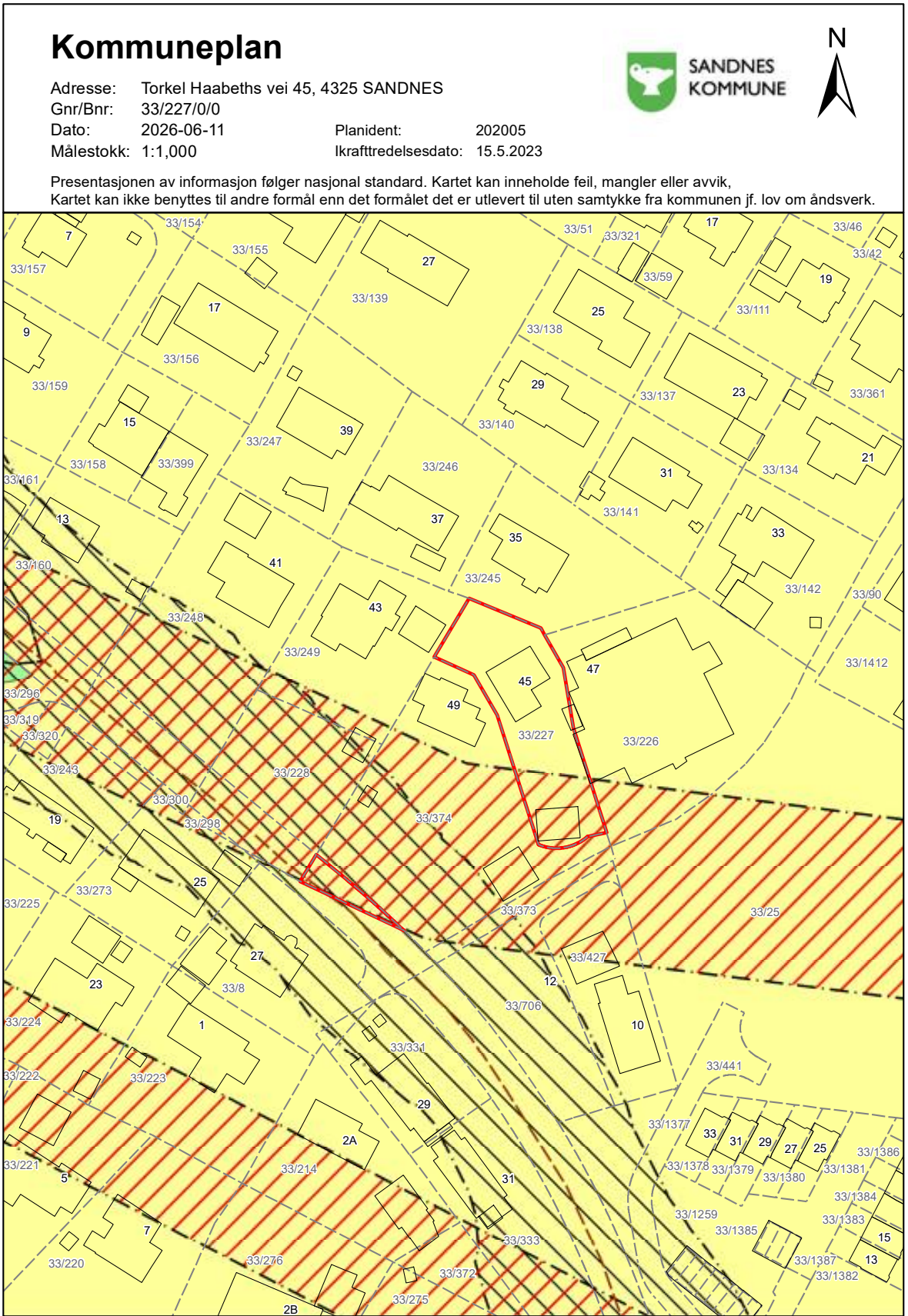
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

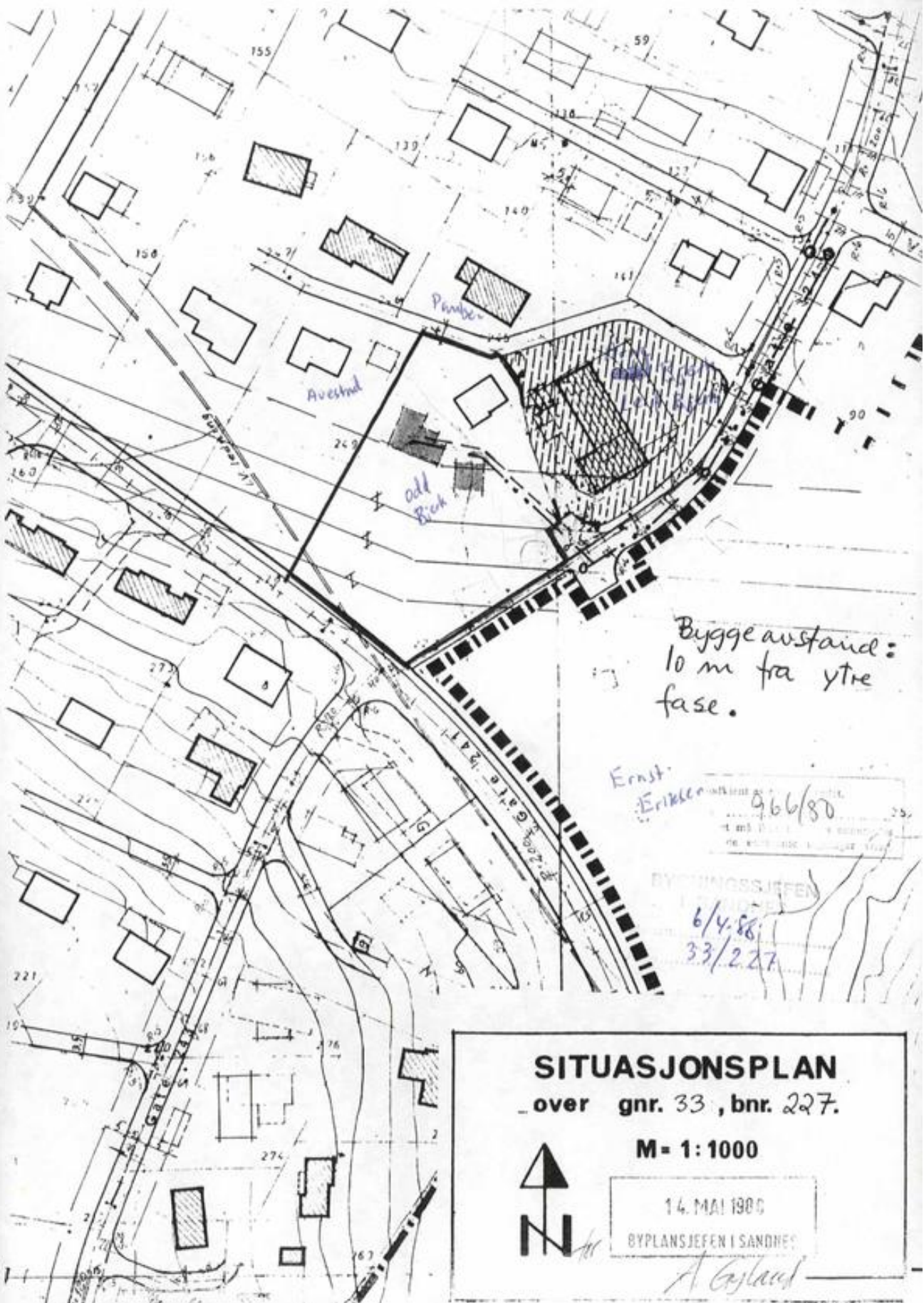
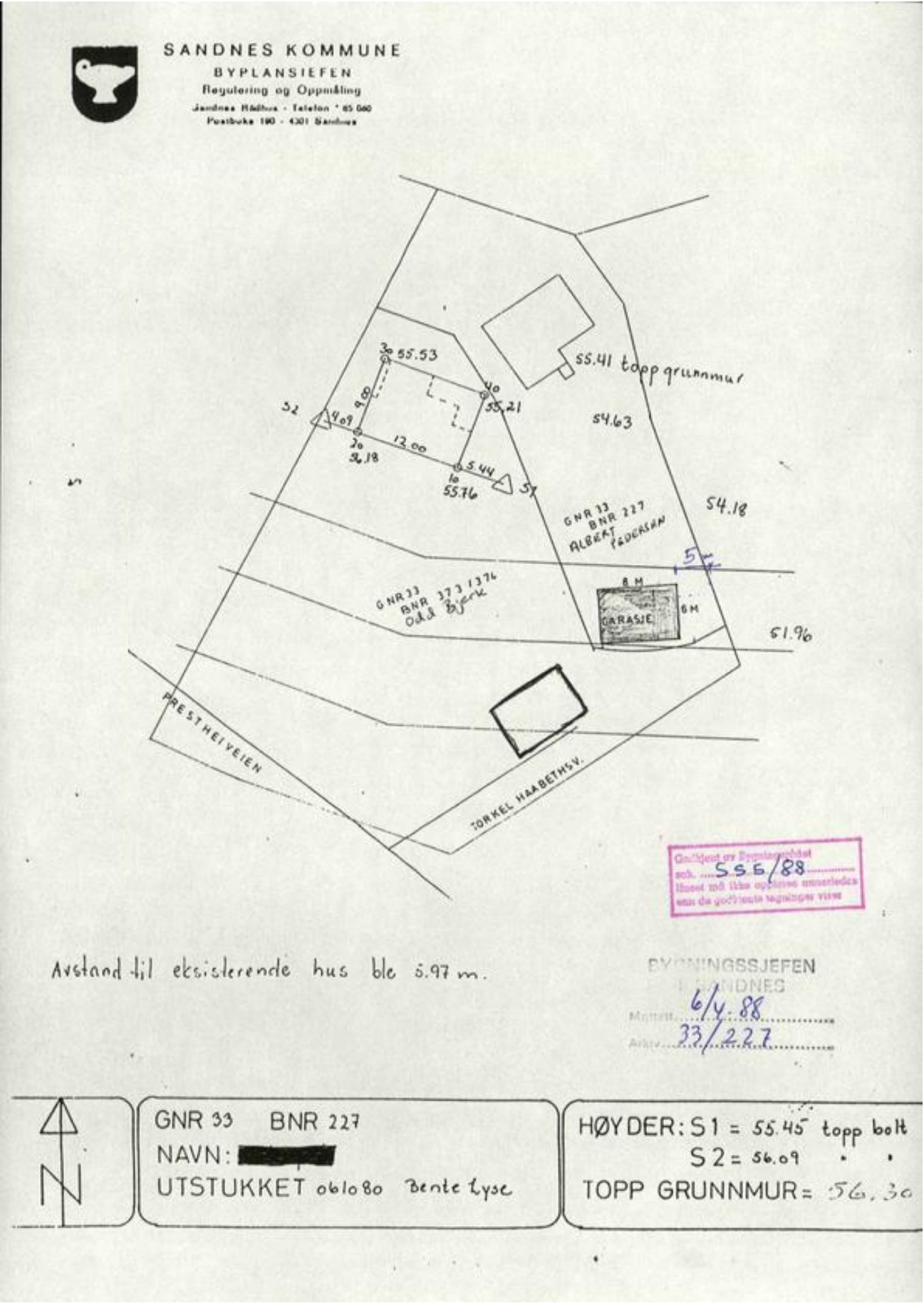
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

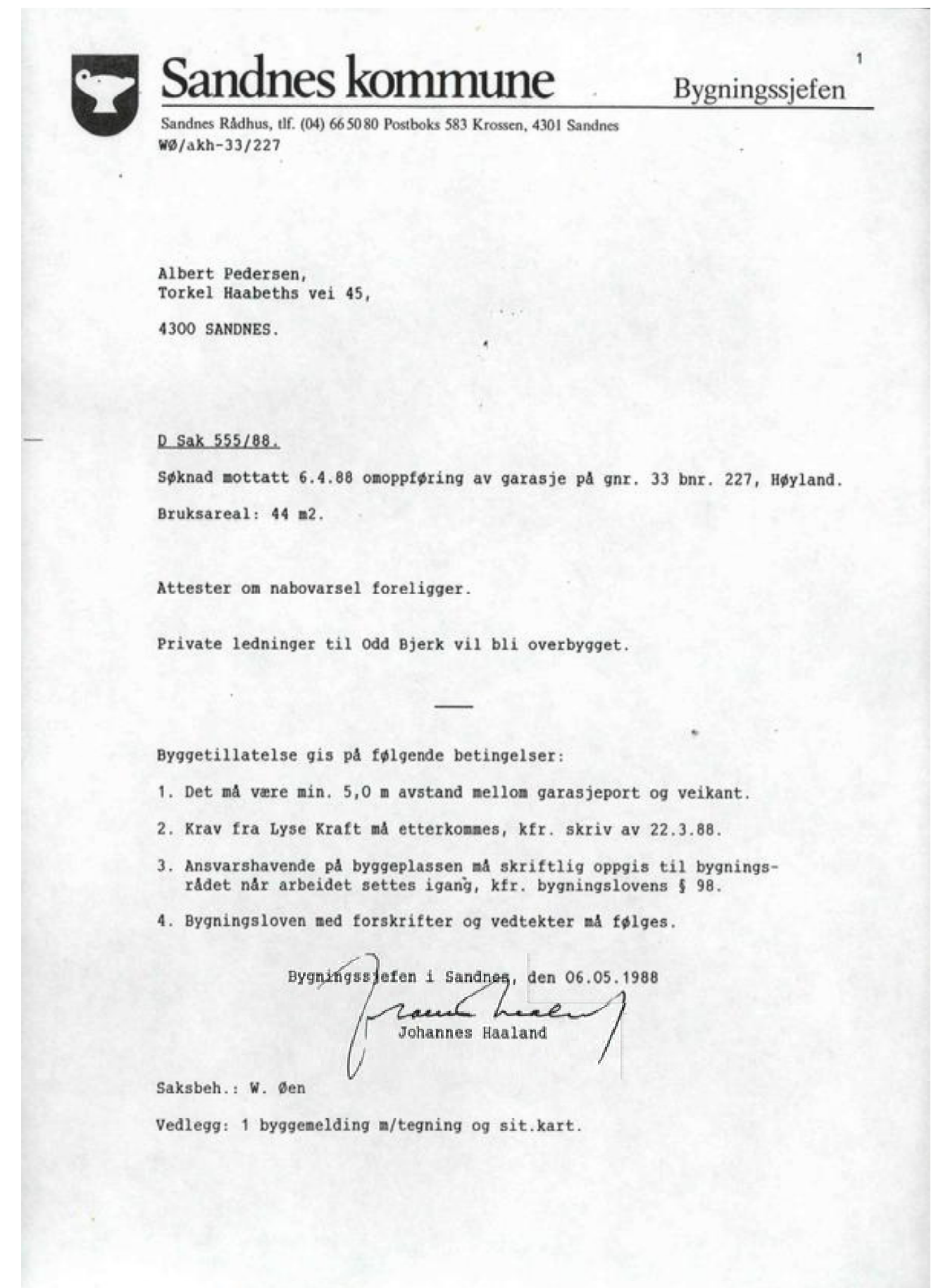
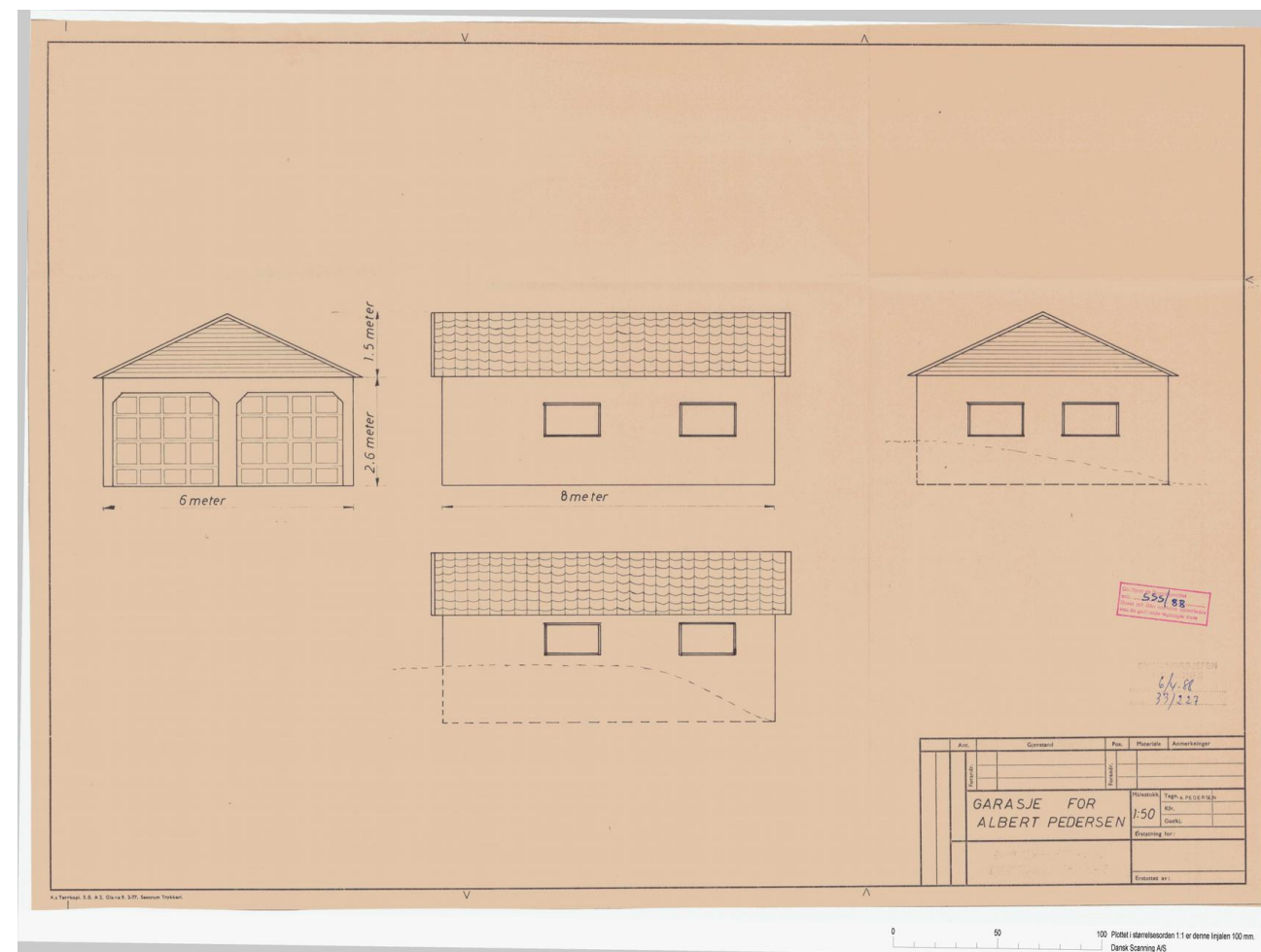
JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert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

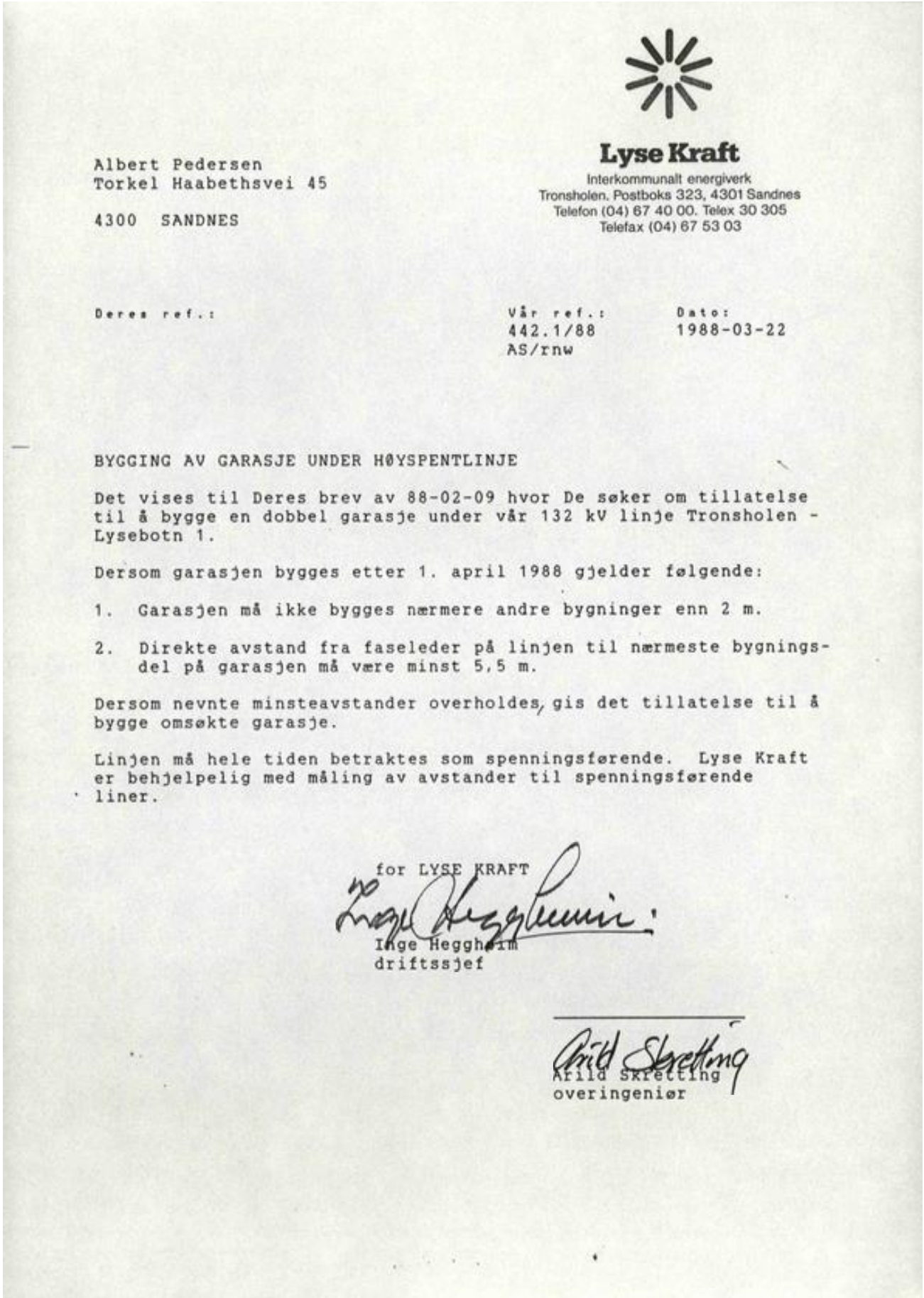
Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

SANDNES
KOMMUNE









Reguleringsplan for Håbet hageby

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6905

Saksnummer

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen villabebyggelse i 1 etasje.

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

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.06.1972

Dato for siste endring: 15.11.2024

§ 6

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

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

§ 7

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

Endringer etter vedtak:		
Dato	Saksnummer	Beskrivelse
09.02.2005	20050388	Gnr. 33, bnr. 182 og fraskilte parsell tillates bebygd med en boenhet.
18.07.2005	20052760	Gnr. 33, bnr. 203 og fraskilte parsell tillates bebygd med <u>en boenhet</u> <u>hver</u> .
18.07.2005	20052763	Gnr. 33, bnr. 167 og fraskilte parsell tillates bebygd med <u>en boenhet</u> <u>hver</u> .
20.11.2006	20060413	Det tillates bare en boenhet på gnr. 33, bnr. 175 og regulert parsell som utgår fra dagens gnr. 33, bnr. 175. Tilleggsbestemmelser for gnr. 33, bnr. 174: Det tillates sekundær leilighet på inntil 60m² BRA. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til kommunens parkeringsnorm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteoppholdsareal, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.
02.04.2009	200807741	Gnr. 33, bnr. 179 og fraskilte parsell tillates bebygd med <u>en boenhet</u> <u>hver</u> .
17.10.2012	20123219	Den vertikaldelte tomannsboligen på den framålte tomt på gnr. 33 bnr. 213 tillates bebygd med en boenhet pr. del. Det tillates et samlet areal for garasje/bod på 50m² (totalt for begge) til tomannsboligen.
01.02.2016	15/15251	Gjelder for gnr.33, bnr.171 og den framålte tomt. Eiendommen skal ha en felles adkomst for bil som vist på plan. Eiendommen som grenser til gnr.33, bnr.401 i nord tillates en mindre overskridelse av utnyttelsen på 0,3%. Det tillates minimum 2 plasser for parkering av bil på hver av tomtene etter deling. Dette inkluderer gjesteparkering. Areal til parkerings- og

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

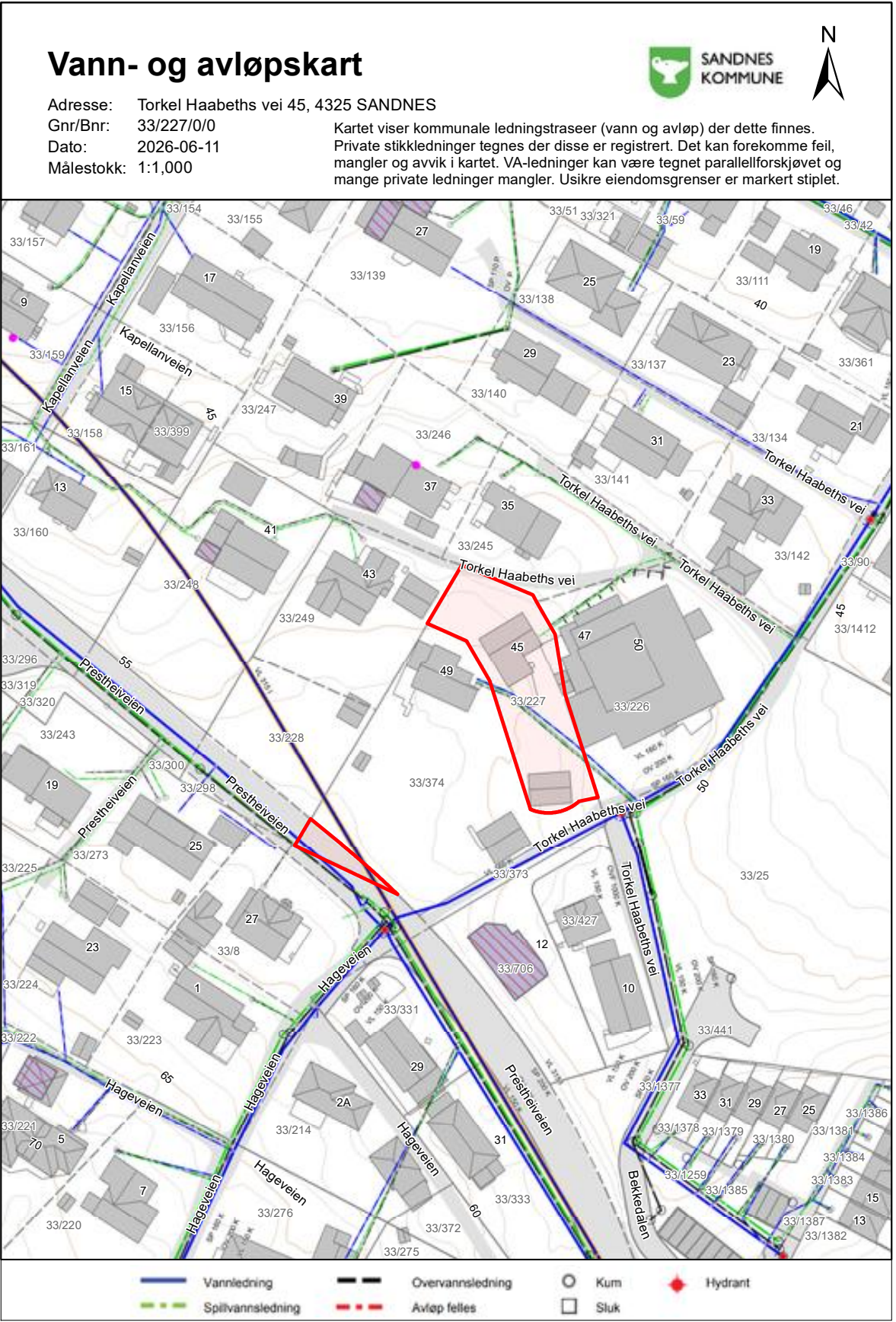
Vedtatt dato: 02.06.1972

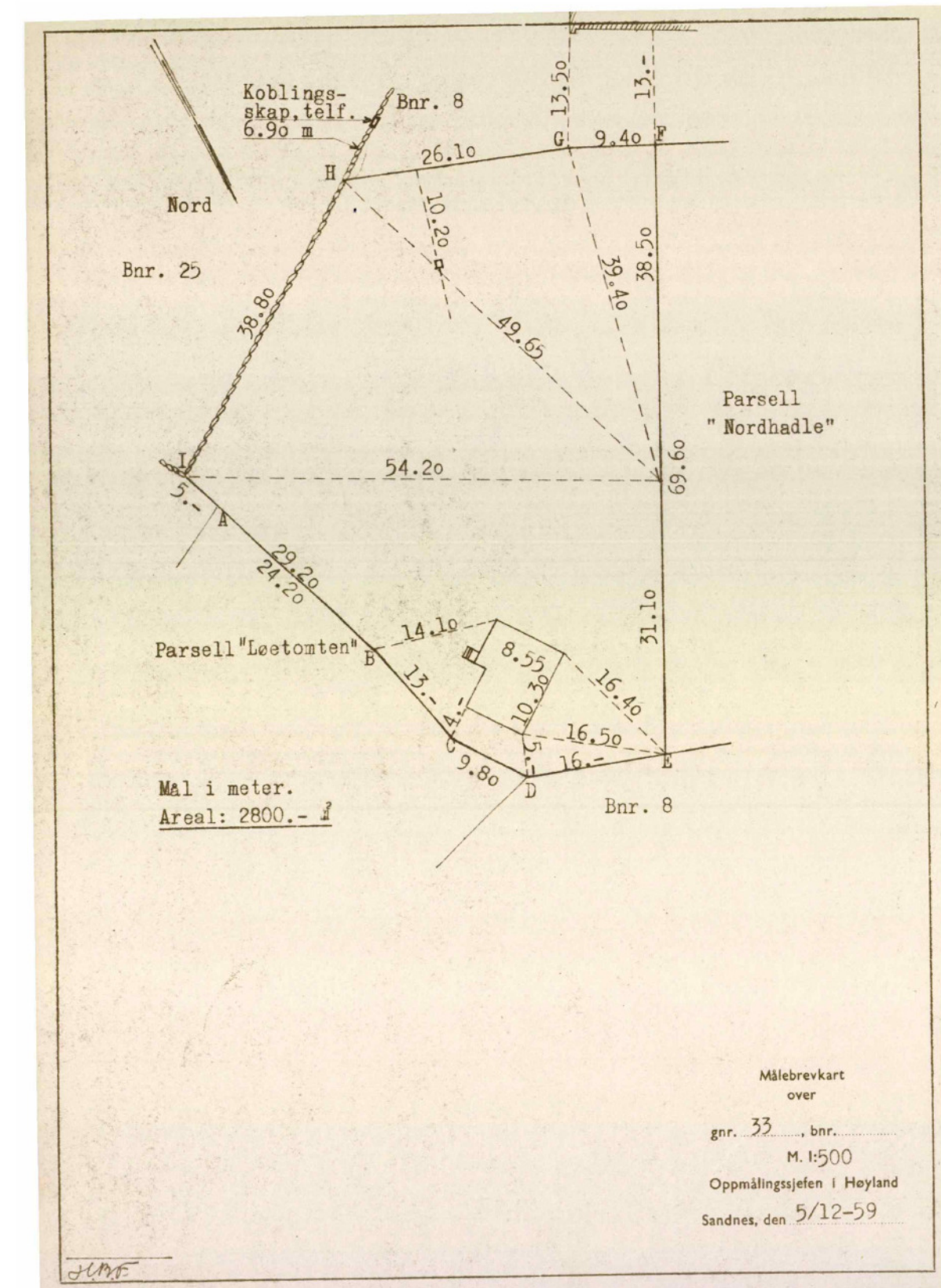
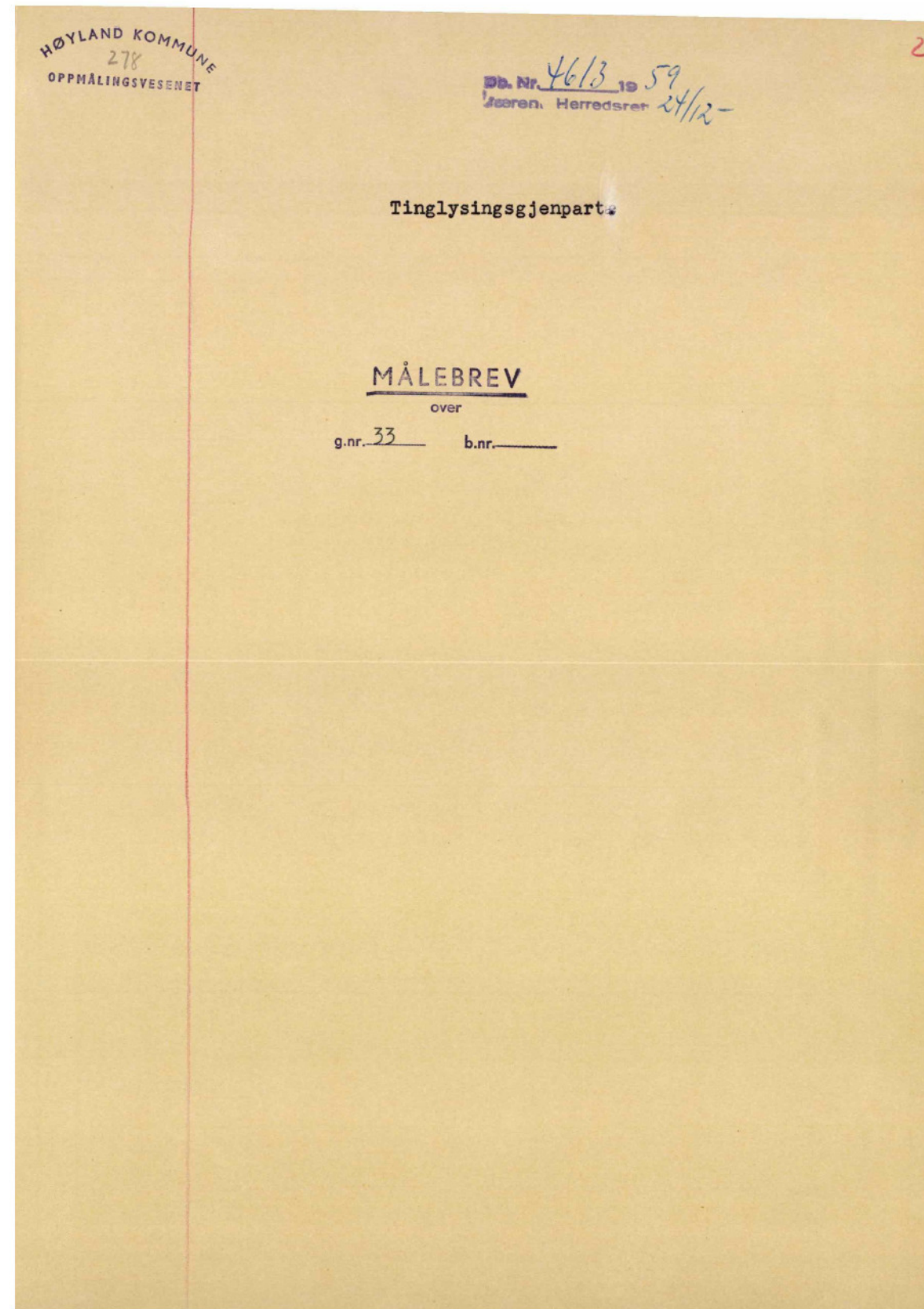
Dato for siste endring: 15.11.2024

		trafikkformål for bil skal begrenses og skal være ferdig opparbeidet før bruk av boligen tillates. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks unyttelse. Det tillates 1 garasje per eiendom som vist på plankartet etter endringen. Garasjene skal være maks 40m² BYA hver. Der byggegrense mot veg er inntegnet med 10meters bredde tillates oppføring av garasje, også når garasje henger sammen med bolighus. Alle parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på begge eiendommene tas i bruk.
03.03.2016	16/1373	Gnr.33, bnr.201 og fraskilte parseller tillates bebygd med to etasjer. Annen takform enn saltak kan tillates når den samspiller på harmonisk måte med omkringliggende bebyggelse. Fraskilt parsell mot vest tillates bebygd med <u>kun</u> en boenhet og med bebygd areal BYA 30% . Fraskilt parsell mot øst tillates bebygd med BYA 25% . Det tillates sekundær leilighet på denne parsellen, forutsatt at krav til uteoppholdsplass og parkering i henhold til kommuneplanen overholdes. Garasje tillates som beskrevet i §5 i gjeldende bestemmelser oppført med en grunnflate på 40m² - i tillegg til fastsatt BYA. Eventuelt nødvendig parkeringsareal utenom garasje (og øvrig overbygd areal som beskrevet i TEK10 og NS 3940:2012) tas med i beregning av bebygd areal (BYA) Forhold omkring parkering tilrettelegges slik at rygging ut i kommunal vei unngås.
18.09.2018	18/04865	Gnr 33 bnr 182 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass, sykkelparkering og søppeldunker). Boligen tillates bygd med kun en boenhet. Boligen kan bygges med to etasjer+underetasje, mønehøyde 8,3m og gesimshøyde 5,8m målt fra gjennomsnittlig terreng. Carport/garasje kan bygges utenfor regulert byggesone.
10.10.2018	18/04865	Ny bolig på gnr.33 bnr.182 tillates bygd med en hovedboenhet + en underordnet boenhet (leilighet) i underetasjen.
27.03.2020	20/00642	Gjelder for gnr 33 bnr 151, med følgende endringer i bestemmelsene: 1. Hver tomt kan bebygges med en enebolig i 2 etasjer, med en boenhet hver. 2. Tillatt utnyttelse er maks 35% BYA. 3. Tillatt møne- og gesimshøyde for boligene er angitt på plankart. 4. I felt B1 tillates karnapp mot vest med dybde 0,6 m, lengde 4,5 m og gesimshøyde som angitt på plankart. Overdekket inngangsparti kan overskride byggesone med 1,5 m. 5. Garasje skal plasseres som angitt (G) på plankartet. Tillatt mønehøyde er 4,5 m og gesimshøyde er 3 m målt fra topp gulv. Det tillates takterrasse på garasje i felt B2 med øvre gesims 4 m.

1108 Sandnes kommune		Vedtatt dato: 02.06.1972
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune		Dato for siste endring: 15.11.2024
		6. Det tillates et mindre byggverk som hagestue, drivhus eller lignende i nabogrense og som angitt (B) på plankartet. Maks størrelse er 16 m² BYA. Takform kan være flat med maks gesimshøyde 3 m. 7. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart. 8. Gjerder og levegger tillates plassert utenfor byggesone og i nabogrense. Gjerde kan ha høyde inntil 1,0 m. Levegg med høyde 1,8 m kan ha lengde inntil 5 m. Levegg med høyde 1,5 m kan ha lengde inntil 10 m.
10.09.09	20/27411	Gjelder for ny tomt på gnr 33 bnr 169 med følgende tillegg : BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres i 2 etasjer og den kan inneholde en leilighet. Boligen kan oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde = 6,3 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Kote på ferdig gulv 1.etasje er 62,60. Tak over garasje kan benyttes til takterrasse. Begge tomtene skal ha adkomst til Klokerveien. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. kan tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting må håndteres på eiendommen.
15.11.2024	22/00526	For gnr 33 bnr 41: Nye bestemmelser: 1. Hver tomt kan bebygges med en enebolig i kjelleretasje, 1. etasje og loftsetasje og med én boenhet på hver tomt. 2. Fraskilte tomter tillates bebygd med maks BYA: Tomt 1 33%, Tomt 2 33% og Tomt 3 27% 3. Tillatt mønehøyde for boligene er angitt på plankartet. 4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. 5. Det tillates takopplett i inntil 60% av byggets lengde på begge sider. Maksimal tillatt høyde på takopplett er 1,4m over gesims mot nord og maks 1,0m over gesims mot sør. 6. Carport/utebod skal plasseres som vist på plankart. Maks gesims er 3m. 7. Det tillates forstøtningsmur med plassering og høyde som angitt på plankart. 8. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. medregnes ikke i BYA. 9. Innenfor frisiktsonen tillates ingen objekter over 0,5 meter i høyde fra tilstøtende vegnivå. 10. Tomtegrensene vist på plankartet er juridisk bindende. 11. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen. Boenheter i ny bebyggelse skal ha skal ha stille side eller dempet fasade og ett soverom med luftemulighet mot denne. Eventuell dempet fasade dokumenteres i byggesak.









HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 278/59.
Kart M-10.
Prot. III.

Målebrev

Man dag, den 30/11 19 59 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 33, bnr. 8 av skyld mark 0.25 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Arne og Laura Bjerk

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen
med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.
Ved forretningen møtte: Arne Bjerk.

GRENSEBESKRIVELSE:

Sidene A-B-C-D mot den samtidig fraskilte parsell "Løetomten" med følgende lengder: A-B = 24.20 m, B-C = 13.- m og C-D = 9.80 m,

Siden D-E = 16.- m mot bnr.8,
" E-F = 69.60 m mot parsell "Nordhadle,"
" F-G = 9.40 m og G-H = 26.10 m, begge mot bnr.8,
" H-I = 38.80 m mot bnr.25 og
" I-A = 5.- m.

Bnr.8 og parseller som fraskilles dette bruk, skal ha vegrett i henhold til tomteplan, langs grensene D-E og F-G-H.

Parsellen skal ha gjerdeplikt mot nevnte veger og i siden mot parsell "Nordhadle."

Den fraskilte parsell har et areal av 2800.- m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.06
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.19
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Heimtun." Høyland.

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

Forretningen sluttet: 5/12-1959.

Magnus Røed.
oppmålingssjef.

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

Vedtatt: Dagbokført
Arne Bjerk. Laura Bjerk.
eier.

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 33 bnr. 227





Attestert kopi av dok.nr. 1978/4827/43
Attestingstidspunkt 2026-06-12 09:53

Side 1 av 3

DAGBOKFØRT

14 AUG 78 04:27

SØRENSKRIVEREN I SANDNES

Erklæring

vedr. veigrunn av gnr. 33 bnr. 227

Ved oppmålingsforretning av 5/11-1976 er 74.9 m2 av gnr. 33, bnr. 227 i Sandnes kommune utlagt til veigrunn med full disposisjonsrett for kommunen til veiformål. Gate 241.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. 2,621.50, er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den 5.1.1978

Erik O. Bjerk.

Til vitterlighet:

1.

2.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/4827/43
Attestingstidspunkt 2026-06-12 09:53

Side 2 av 3

SANDNES KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn

Nr. 60/77.

Kart AL-020-51.

Prot.

Målebrev

Ar 1976, den 5/11 og Ar 1977, den 23.11. ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr.33, bnr.227 i Sandnes kommune. Forretningen er forlangt av Sandnes kommune etter avtale med Erik O. Bjerk som har grunnbokshjemmel. Forretningen utførtes av Henrik Wold med kartvitnet Geir Godal. Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv): Erik O. Bjerk møtte for bnr.227, Torkel Auestad for bnr.228, den 5.11.1976. Arne og Laura Bjerk Pedersen, bnr.8, varnr varslet, men møtte ikke.

Grensebeskrivelse:

Parsellens mål og beliggenhet fremgår av målebrevskartet og skal i sin helhet utlegges til veigrunn for gate 241.

Hagegrunn = 74.9 m2.

Gammel veigrunn = 9.3 m2.

Den oppmålte eiendom's areal er: 84.2 m2 totalt.

Eiendommens navn: Veigrunn. Forretningen sluttet: 23.11.1977.

Geir Godal

Geir Godal.

kartvitne.

Magnus Røed

oppmålingsjef.

Henrik Wold

Henrik Wold.

Vedtatt:

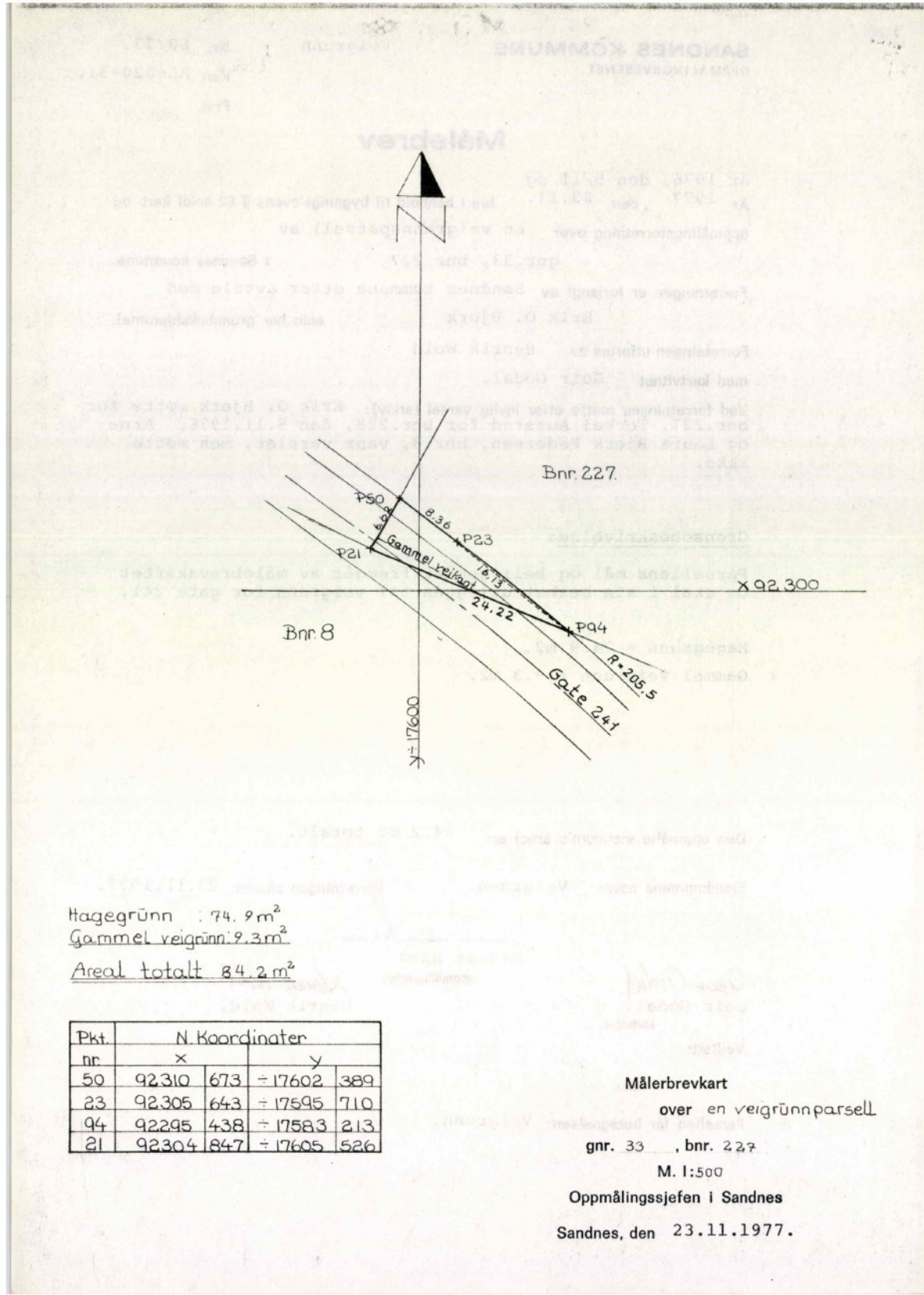
eller.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/4827/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 09:53

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 1979/8857/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 14:30

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
8857
78 DES 79 48857
SØRØNSKRIVEREN I
SANDNES

A V T A L E

Undertegnede, eier av gnr. 33 bnr. 227 i
Sandnes Kommune gir herved Sandnes Elektrisitetsverk
tillatelse til å anlegge en høyspent jordkabel K 312
over min eiendom som vist på vedlagte kart i M = 1:1000.

Elektrisitetsverket forplikter seg til å erstatte ska-
der som påføres eiendommen ved gravingsarbeidet, også
ved reparasjon eller flytting av kabelen.

Grøften vil bli satt i stand etter utført arbeid og over-
flødig masse fjernet.

15/-
Avtalens verdi settes til kr. 500,-.

6/2-78

for Sandnes Elektrisitetsverk

Grunneier.

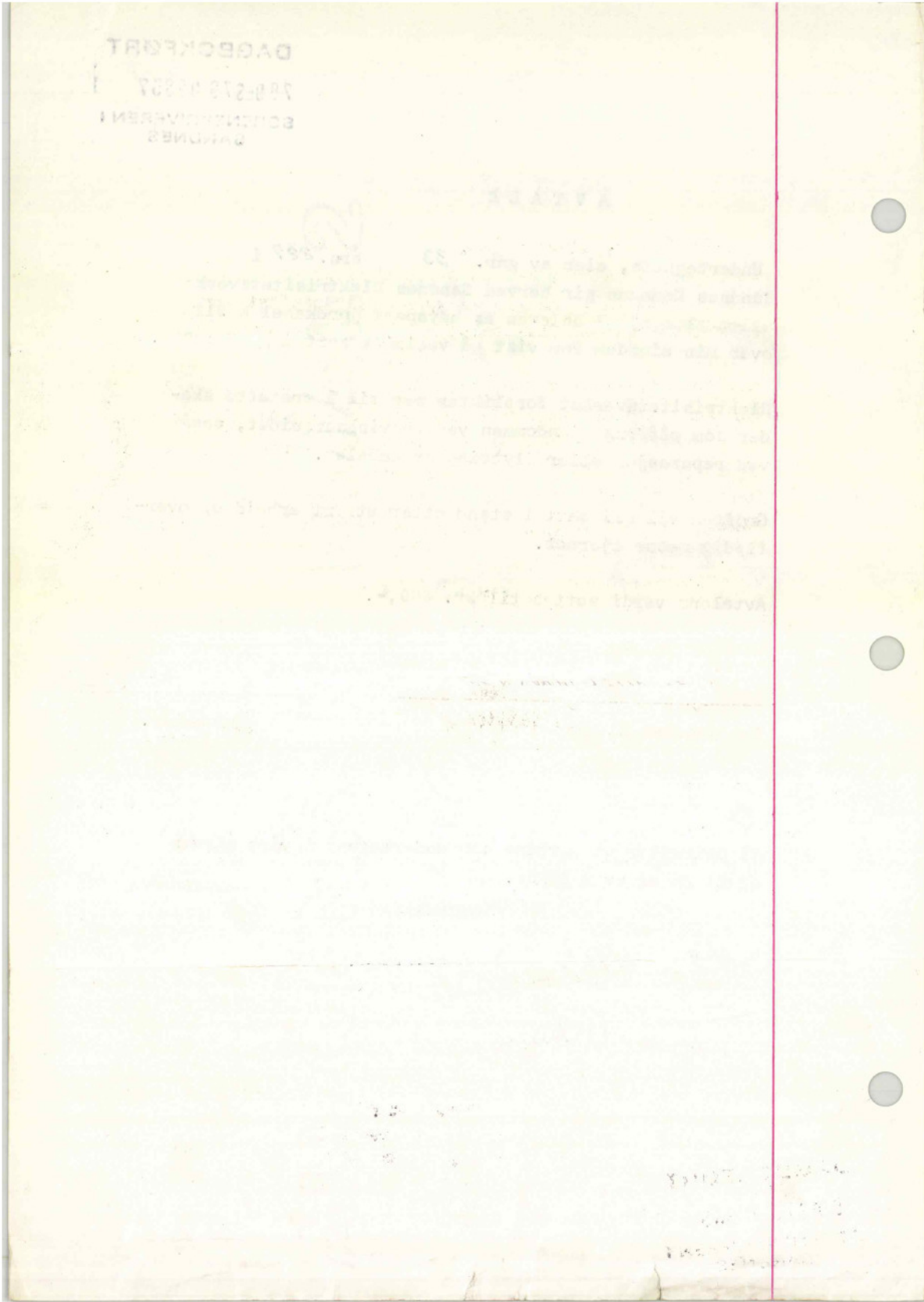
Vi bekrefter at partene har undertegnet i vårt nærvær
og at de er over 20 år.

Kåre Flatekrøl
Trygve Arheim



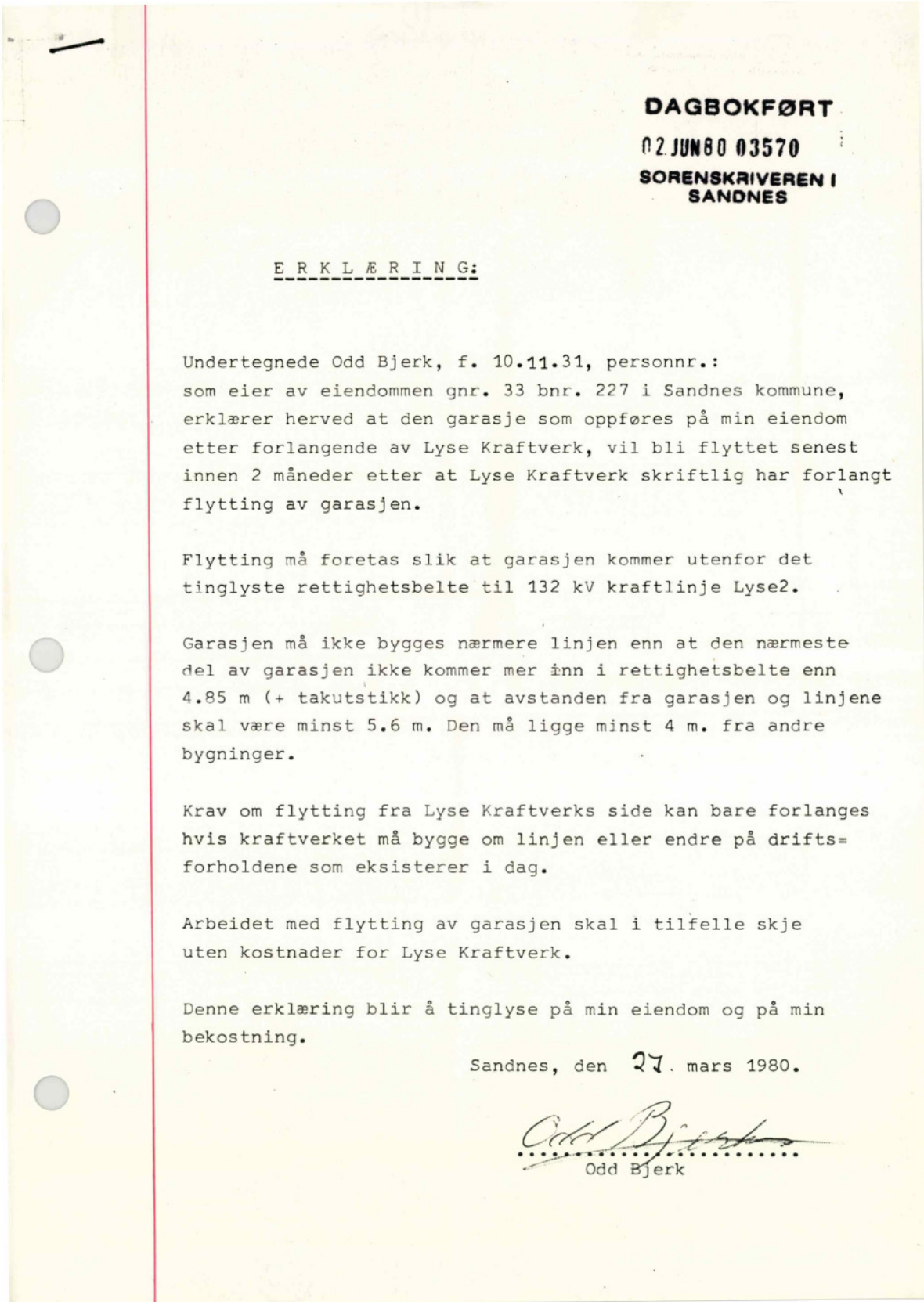
Attestert kopi av dok.nr. 1979/8857/43
Attestingstidspunkt 2026-06-11 14:30

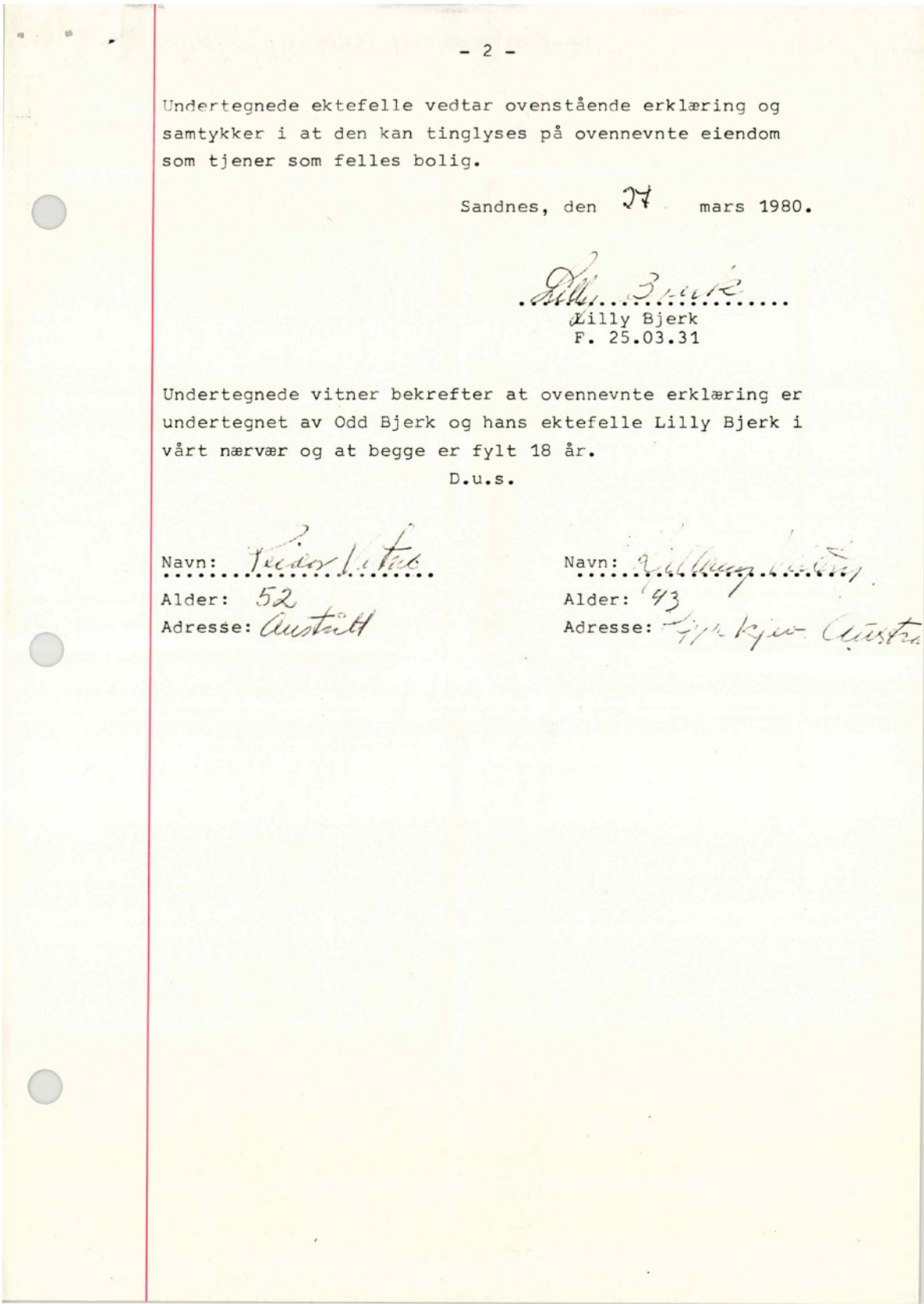
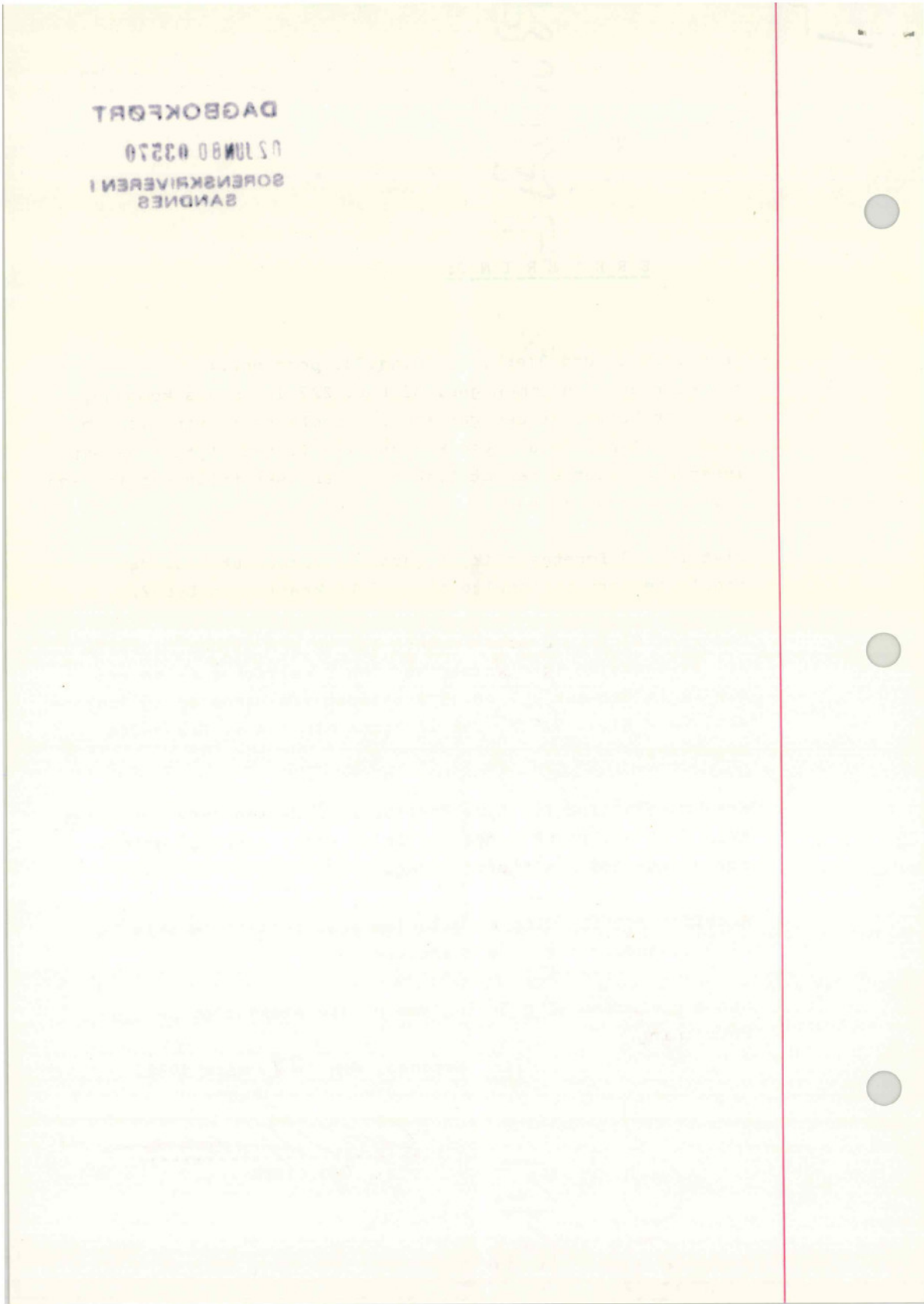
Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1980/3570/43
Attestingstidspunkt 2026-06-11 14:30

Side 1 av 4

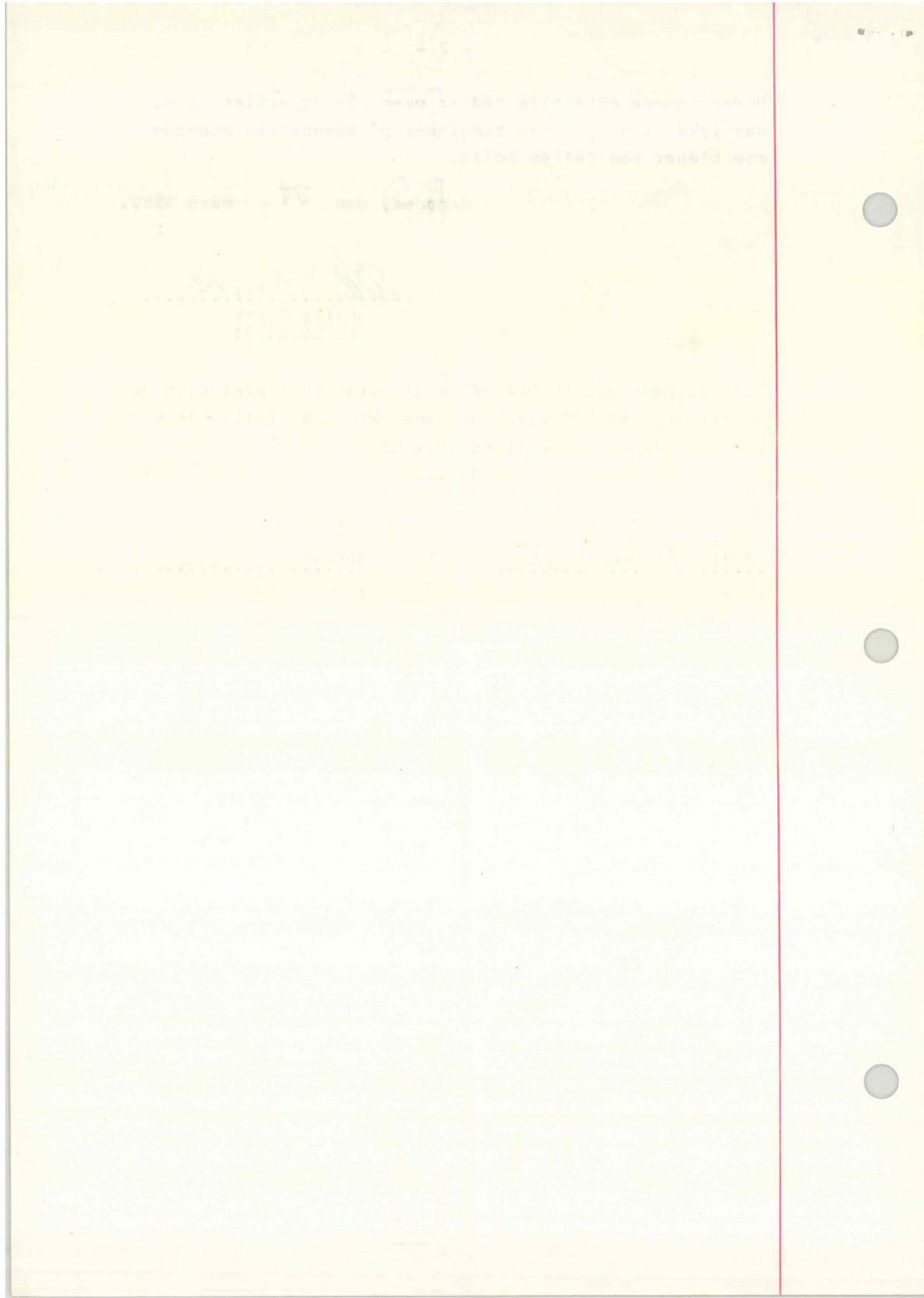






Attestert kopi av dok.nr. 1980/3570/43
Attesteringsstidspunkt 2026-06-11 14:30

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2016/325614/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-11 14:21

Side 1 av 2

16103565-4

Erklæring i

MOTTATT
07 APR 2016
Dokumentsenteret

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

ERKLÆRING

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

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

Sandnes

27/4-2015

sted

dato

Doknr: 325614 Tinglyst: 13.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 246

2 eiere

Fødsels- og personnummer.: 25 01 73

Fødsels- og personnummer.: 19 02 74

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 245

2 eiere

Fødsels- og personnummer.: 280161

Fødsels- og personnummer.: 121161

Olov H. Paulsen

KJESTI H. PAULSEN

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 227

1 eier

Fødsels- og personnummer.: 080550

ALBERT PEDERSEN

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226

4 eiere

Fødsels- og personnummer.: 050562

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226

Fødsels- og personnummer.: 230352

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226

Fødsels- og personnummer.: 030653

hjemmelshaver av gnr 33 bnr 226

Fødsels- og personnummer.: 030653

org.-nr. 918 680 195

8892 54122 eiendom

org.-nr. 918 680 195

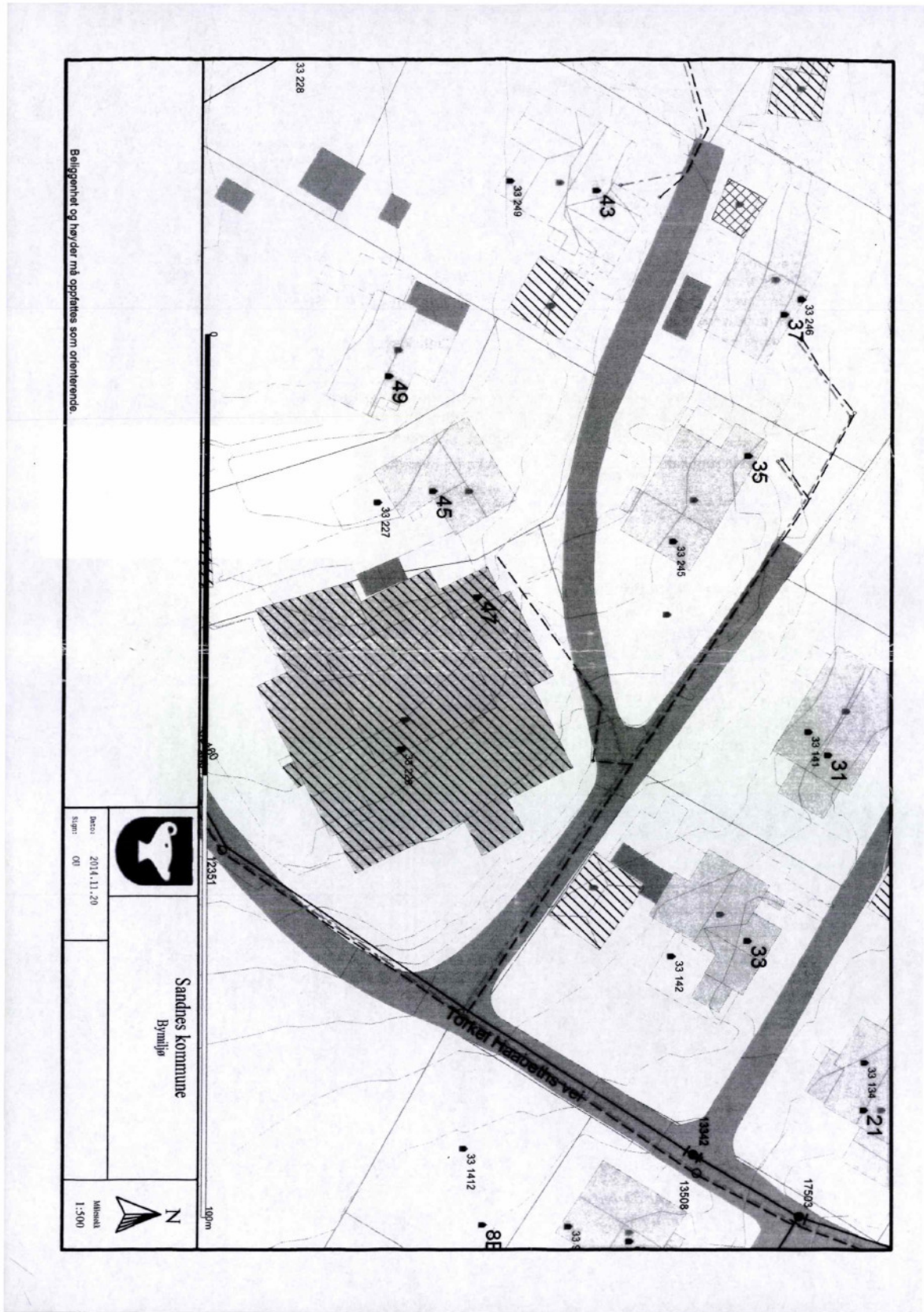
8892 54122 eiendom

org.-nr. 918 680 195

8892 54122 eiendom

org.-nr. 918 680 195

8892 54122 eiendom



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 nærområdet

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/unriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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



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

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Proaktiv (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 743 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

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 tunerene/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 garderobereskap, 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Torkel Haabeths vei 45, 4325 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 227, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260112
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



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

PROAKTIV

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