

PROAKTIV



AUSTRÅTTVEIEN 53B



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



AUSTRÅTT

Eldre, men velholdt og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet.
Stor, solrik tomt. Dobbel garasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Austråttveien 53B, 4326 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 431, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.890.000,-

Omkostninger: 167.500,-

Totalpris: 6.057.500,-

Kommunale avgifter: 21.028,- per år.

Boligtype: Enebolig

BRA: 233 m²

BRA-i: 196 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 595.8 m²

Energimerke: Energiklasse: C

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 5/3

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	36	38	44
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
120			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



AUSTRÅTT

Kommune: Sandnes / Område: Austrått

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

I sentrum av Austrått med kort veg til det meste. Umiddelbar avstand til Iglesmyr hvor en finner barneskole, fotballbaner, svømmehall, treningshall, skatepark, turområder og mye mer. Samtidig kan en rulle ned på sykkel til sentrum på 10 minutter. 800 meter i bil til Rv 516 som tar deg rett til E39. Her vil hverdagslogistikken for mange bli en lek.

Austrått er kjent for et flott bomiljø med fin blanding av eldre og ny bebyggelse. Her er lekekamerater for både de små og store barna. Kort skolevei for små ben. I nærområde ligger barneskolene Iglesmyr og Austrått samt Høyland ungdomsskole. Flere barnehager. Område byr også på et rikt idrettstilbud til barna, alt fra fotball til skatepark. Den nye svømmehallen på Austrått åpnet i 2020. Flott gatemiljø til gå- og trilleturer. Riaren med sin lille skog ligger like ved Iglesmyr og skaper den perfekte lekegrinda for barna. Ut



OFFENTLIG TRANSPORT

 Austråtttryggen Linje 28	1 min  0.1 km
 Skeiane stasjon Linje L5	15 min  1.3 km
 Stavanger Sola	18 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min  18.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austrått	7 min 
Helgø Meny Sandnes	11 min 

VARER/TJENESTER

 Maxi Sandnes	11 min 
 Apotek 1 Maxi	11 min 

SPORT

 Austråttshallen Aktivitetshall	6 min  0.4 km
 Iglesmyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min  0.4 km
 City Gym Sandnes	13 min 
 SATS Sandnes	15 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Maxi Sandnes	10 min 
 Maxi Sandnes	10 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



på eventyr!

Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handesentre 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

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

Her er det lett å komme seg ut på tur! I tillegg til de flotte uteområdene i nabolaget kan en ta for seg av Sandnes beste turområder - Vedafjell, Melshei, Arboret, Ragnhildsnuten, Stokkelandsvannet ligger alle en liten tur unna. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvatnet krytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele søndagen.

BOLIGMASSE



A wide-angle photograph of a modern concrete skatepark. In the foreground, a large concrete bowl with a dark, curved wall features a prominent black and white graphic of a stylized, swirling figure. The bowl's interior is light-colored concrete. In the background, a ramp with a similar graphic leads up to a flat area where a few people are standing. The park is surrounded by residential buildings, trees, and a clear blue sky with a few clouds. A tall light pole stands near the center of the park.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	5 min 2.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 1.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km

Gravarslia barnehage (1-5 år)	8 min	
44 barn	0.7 km	
Austrått barnehage (1-5 år)	9 min	
70 barn	0.7 km	
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år)	10 min	
75 barn	0.8 km	



Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

VELKOMMEN TIL AUSTRÅTTVEIEN 53B

Enebolig over 3 plan med garasje og hage.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

595,80 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon med trekledning og tak med sperrekonstruksjon.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
- Utvendig > Balkongdør 2. etg
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige dører kjeller
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Andre tomteforhold
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til



- dagens krav.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav
 - Rekkverket i utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
 - Åpninger i rekkverker er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det mangler håndløper på trappene.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er påvist riss i pipe på kaldloft. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etg: Stue, gang/kontor, entre, toalettrom og kjøkken.
2. etg: Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue.
Kjeller: Vaskerom, gang, verksted, matbod og kjellerstue (ikke godkjent).

Rommet som i dag brukes som kjellerstue er på originale tegninger definert som brensel/diverse. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje

BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

2. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

2. etasje: 3 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

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

Standard

Velkommen til Austråttveien 53 B, en kjekk familiebolig med stor og solrik tomt. Boligen er bygget i 1959, men den ble betydelig oppusset, samt påbygget på 80 tallet. Først ble taket hevet på den ene siden med en kvist, og senere ble det påbygget fra stuedelen. Resultatet var at man fikk ett mye bedre baderom i boligens andre etasje, samt fikk en mye





større stue og loftstue. Som en følge av denne påbyggingen ble også taket nytt og de aller fleste vinduer ble nye den gang.

Pr. i dag har boligen en praktisk planløsning med store og gode rom. Den er innholdsrik og kan huse en større familie. Man kommer inn i boligens hovedetasje, og i denne etasjen har man vindfang, gang, kontor, en stor stue og kjøkken. I boligens andre etasje har man 3 soverom, stor loftstue, samt bad. I kjelleren er det flere rom; boder, vaskerom samt en kjellerstue (ikke godkjent)

Selger har tatt godt vare på boligen, og bedrevet jevning vedlikeholdt. Boligen er stedvis oppusset og holder normalt god standard, alder tatt i betraktning. Samtidig vil nok mange ønske å pusse opp boligen/moderniser den.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Oppvarming med panelovner, vedovn, varmekabler på bad og varmepumpe.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJØKKEN

Kjøkkenet har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Innredningen har lyse, profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass.



STUE

Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til både kjøkken og stue, og byr på god plass til spisebord. Videre åpner rommet seg mot en romslig stue med flere møbleringsmuligheter.





STUE

Videre byr den andre delen av stuen på en hyggelig og lun sittegruppe med god plass til ytterligere møblement, mens store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.

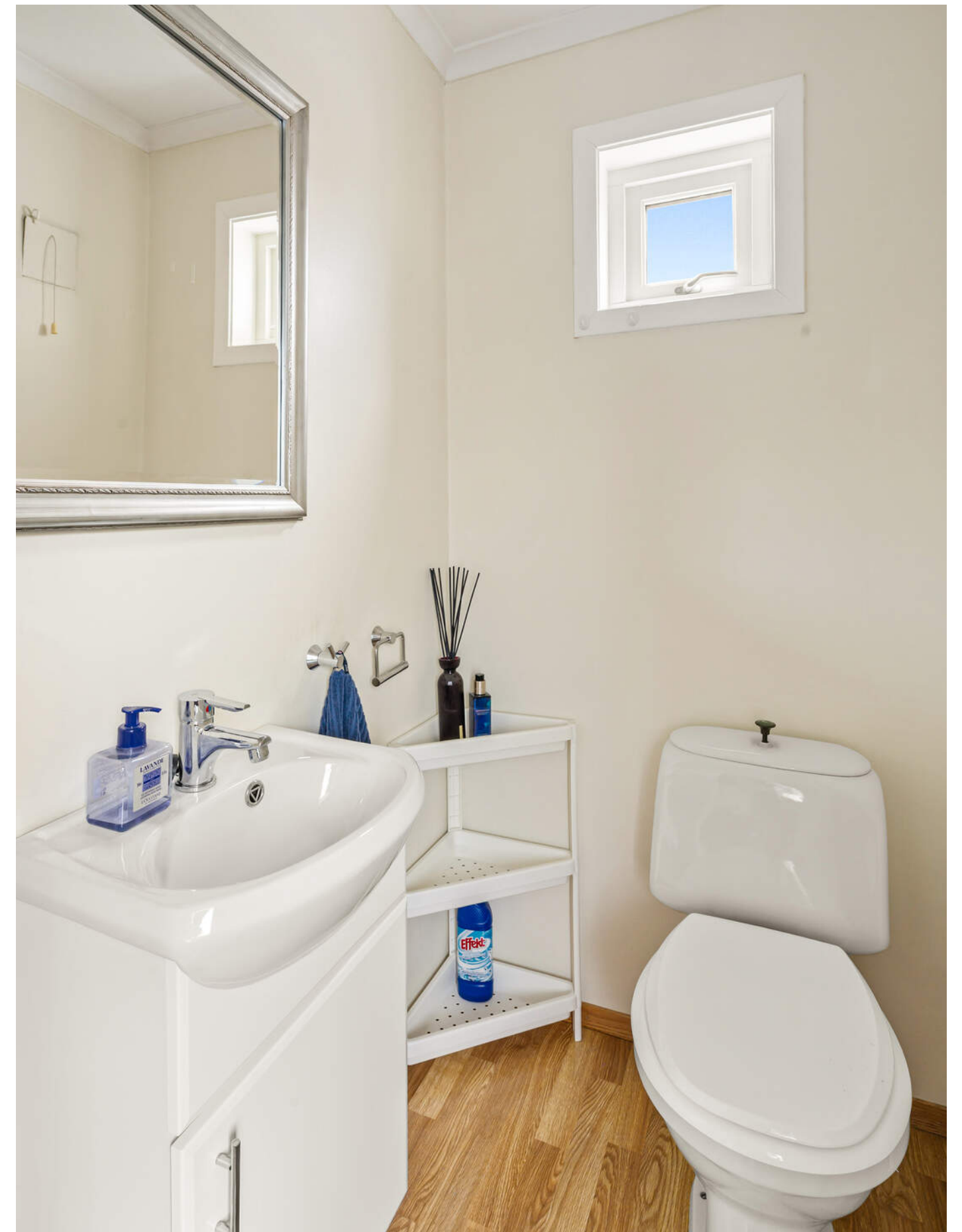




TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse og videre til hagen. Her er det god plass til utemøbler og annet møblement, og uteområdet innbyr til å nyte fine og solrike dager.

Etasjen har også et praktisk kontorrom med god plass til nødvendig møblement, samt et separat toalettrom med toalett og servant.





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

BAD

Romslig og flislagt bad med varmekabler, servant, toalett, dusjkabinett og badekar, praktiske løsninger og god plass til oppbevaring.



GJESTEROM

Boligen har ytterligere to soverom, begge med gode lysforhold og plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



LOFTSTUE

2. etasje byr på en romslig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe og annet ønsket møblement.

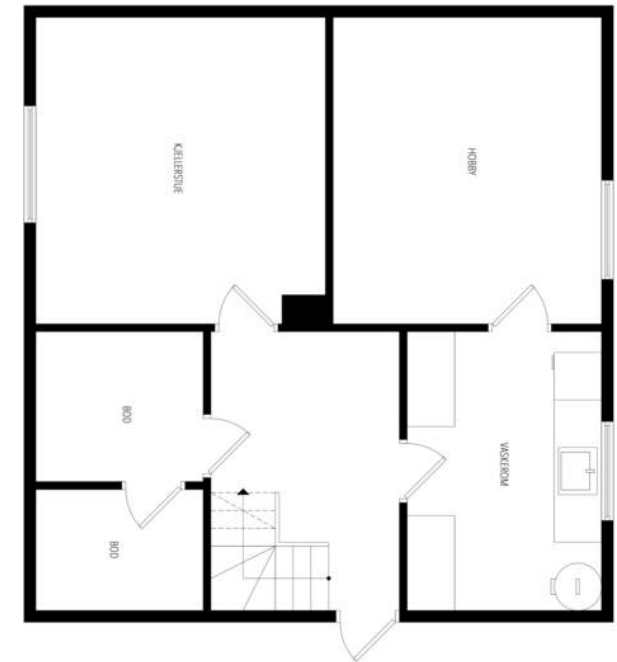
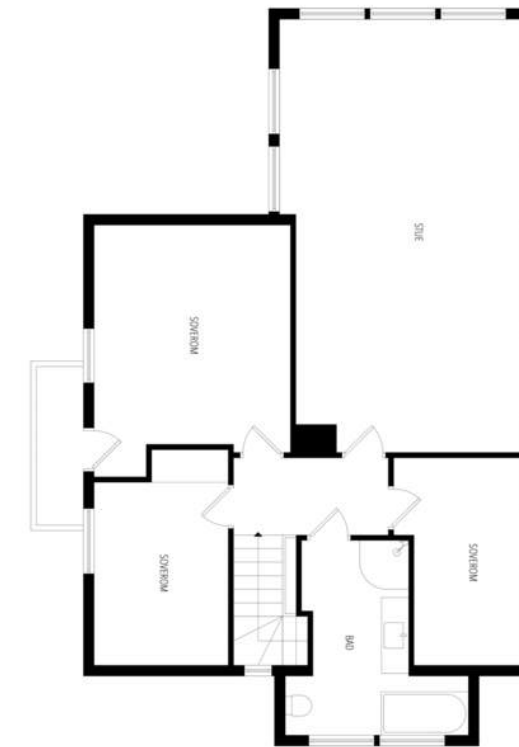
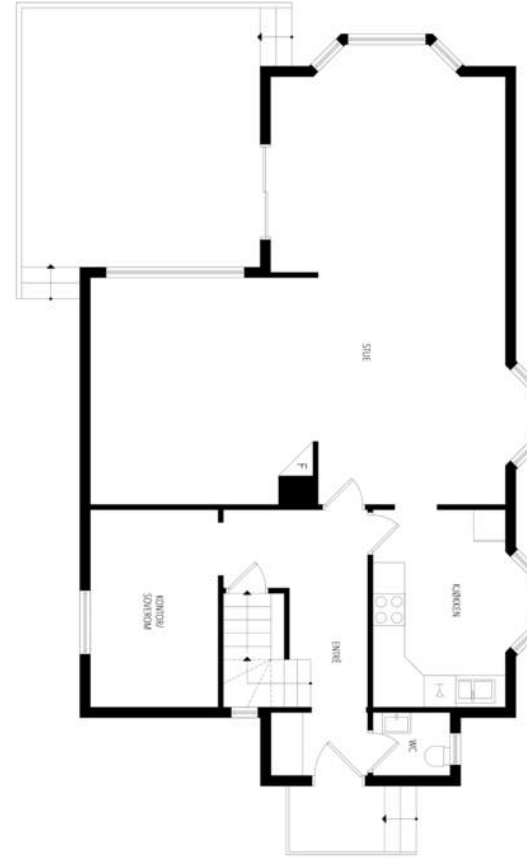


KJELLER

Kjelleretasjen byr på en romslig kjellerstue (ikke godkjent) med flere bruksmuligheter. Et ekstra rom med flere bruksmuligheter og et praktisk vaskerom.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

595,80 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.254.026,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.016.103,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

21.028,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, 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

Rommet som i dag brukes som kjellerstue er på originale tegninger definert som brensel/diverse. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, trolig grunnet eiendommens alder.

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:

1108/39/431:
06.06.1957 - Dokumentnr: 1660 - Bestemmelse iflg. skjøte
Grunnavståelse til gate ei m.v.

16.09.1957 - Dokumentnr: 2775 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1957 - Dokumentnr: 2777 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

26.06.1958 - Dokumentnr: 2067 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1973 - Dokumentnr: 2738 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

06.06.1957 - Dokumentnr: 1660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 14659 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:431

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner:
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplaner:
Id 6301
Navn Reguleringsplan for del av Austrått

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det gjøre oppmerksom på at det mangler opplysninger i kommunens arkiv hvorvidt avløp er separert. Pålegg om separering må følgelig påregnes og kostnader forbundet med dette.

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.

Grunnboksdato

Mandag, 5. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 890 000,00 (Prisantydning)

5 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
167 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 038 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 057 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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 overtagelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Anders Otto Bergeland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 87 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 7 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 990
Sum vederlag kr. 151 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 131
Totalt kostnadsoverslag kr. 170 731
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk

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

Ved tegning av markedspakke Komplette gis det til forbruker full salgsgaranti på vederlag. Tilstandsrapport som dekkes direkte av oppdragsgiver. Ytterligere kostnader og utlegg som avtales/pådras etter signering av denne oppdragsavtalen dekkes ikke av salgsgarantien. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglernes krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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
5.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Austråttveien 53B, 4326 SANDNES

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Austråttveien 53B

Austråttveien 53B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Vi kjøpte boligen i 1981 og har bodd der siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 39452529

Informasjon om selger

Selger

Bergeland, Anders Otto

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

PROAKTIV.NO

45



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

30+

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi bygget kvist for å utvide badet. Dette ble utført av fagfolk i 1983. Elektriker la varmekabler i golvet. Rørlegger ordnet røropplegget. J

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carlsen elektriske og Sondervik rørlegger

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

30+

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg skiftet tak på hele huset og la stålplater, dette ble gjort i 1986. Leg bygget på og skiftet kledning på hele huset. Det var eternitt på hele huset, både tak og vegger.

Kjeller



5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

30+

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte strøm i tilbygget.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carlsen elektriske

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2006

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kellys

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45214881

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anders Otto Bergeland	2026-09-22

Identification

 Anders Otto Bergeland

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 39, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 02.10.2026

Oppdragsnr.: 22514-1120

Eiendomsverdi ref nr: MM5092

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen







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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

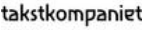


Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853





Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 2 av 38

52 AUSTRÅTTVEIEN 53B

PROAKTIV.NO 53

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne taktrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i taktrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 3 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 4 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger
Påbygg utført i 1983.

Takhøyde
Kjeller: ca. 199 cm
1.etasje: ca. 237 cm
2. etasje: ca. 235 cm

Tomt:
Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen og treterrasse.

Parkering:
Parkering på egen tomt.

Byggemåte:
Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon med trekledning og tak med sperrekonstruksjon.

Oppvarming:
Oppvarming med panelovner, vedovn, varmekabler på bad og varmepumpe.

Fuktmålinger med pigg er utført med Protimeter MMS3 (2025).
Overflatefuksøk er utført med Tramex ME5 (2026).

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

Taktekking av metallplater fra 1986.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen av takkonstruksjon, taktekking og skorstein er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon av taket. En nærmere undersøkelse kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er utført i plast.
Vindskier og toppbord er utført i treverk.

Saltak med kvister.
Deler av taket er tett og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og er derfor ikke undersøkt. På de delene som er undersøkt, er det registrert glassull som isolasjon og rupanel som undertak.

Yttervegger og kledning
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og påbygg fra 1983, med liggende og stående bordkledning. Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte kledningsbord, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i kledningen eller deler av kledningsbord som ikke blir avdekket ved befaringen. Kledning som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå, er ikke kontrollert med stikkprøver.

Vinduer av varierende alder med 1-, 2- og 3-lags glass.

Teak hovedytterdør fra byggeåret med glass av nyere dato.
Kjellerdør fra byggeåret med 1-lags glass.
Skyvedør i tre ut fra stue med 2-lags glass fra 1987.
Balkongdør med 2-lags glass.

Balkong med glassfibertekking og rekkverk av tre. Rekkverket er målt til ca. 78 cm høyde. Balkongen er målt til ca. 2,6 m².
Terrasse ut fra stue med treterrassebord og trerekverk.

Betongtrapp ned til kjeller.
Betongtrapp til inngangsparti.
Tretrapp til terrasse.

INNVEDIG

Parkett og laminat på gulv.
Det må påregnes normal bruksslitasje på gulvene, samt enkelte riper, merker og misfarging etter møblering og bruk. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Himlingsplater og slette tak. Tapet på vegger.
Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater. Det må påregnes enkelte mindre hull i vegger og andre overflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 5 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Det er målt følgende høydeforskjeller på utvalgte punkter:
Verksted i kjeller: ca. 2,5 cm
Stue i 1. etasje: ca. 2,7 cm
Lofstue: ca. 3 cm
Gang i 2. etasje: ca. 1,5 cm

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger ifølge radonaktsomhetskartet i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Mursteinspipe med ovn i stue i 1. etasje. Feieluke er lokalisert i kjeller.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør derfor holdes under oppsyn.
I henhold til TEK17 bør trevirke ha et fuktinnhold under 20 vektprosent for å redusere risikoen for soppangrep. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som rom under terreng, bør fuktinnholdet være under 15 vektprosent. Ved vedvarende høy fuktbelastning øker risikoen for sopp- og råteskader betydelig. Ved befaringen ble det registrert fuktverdier på over 20 vektprosent i de undersøkte områdene. Dette er høye fuktverdier og indikerer en betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Ved vedvarende fuktighet på dette nivået er det økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader.
Belegg på gulv. Delvis utforede vegger, samt synlig betong med tapet på veggene. Panel i tak.

Tretrapp ned til kjeller med belegg i trinn. Trapp opp til 2. etasje med lakkerte trinn.

Dører av varierende alder og utførelse. Innvendige dører i 1. og 2. etasje har ulik utførelse, blant annet profilerte og glatte dører samt dør med glassfelt.

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Byggeforskrift før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom med eldre stålsluk, betongvegger med tapet og panel i tak. Fliser på gulv.
Det er ukjent om det foreligger tettesjikt.
Det er veggventil og ikke mekanisk avtrekk på vaskerommet. Veggene er utført i betong, og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Ved overflatefuksøk med Tramex ME5 ble det registrert utslag på fukt i gulv og vegg. Dette indikerer at det kan forekomme fukt fra grunn eller grunnmur. Forholdet bør undersøkes nærmere, særlig ved en eventuell oppgradering av våtrommet.
Forholdet bør også ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 6 av 38

Deler av badet er fra før TEK97, mens deler er fra perioden TEK 1997–2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.

Himlingsplater i tak og baderomsplater på vegger.
Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde. Oppkant ved dør er målt til ca. 10–17 mm.
Fall på gulvet er ca. 1 cm, med ca. 5 mm motfall mot innerdør. Fall under dusjkabinett og badekar er ikke kontrollert.
Eier opplyser at det er membran på gulvet. Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det lagt til grunn smøremembran, da dette er den vanligste membrantypen.

Plastsluk er plassert under både badekar og dusj. Membran er ikke synlig ved sluk.
Baderomsplater på vegg er oppført i nyere tid. Eier husker ikke eksakt dato for utførelsen.
Baderomsmøbel med servant, opplegg for vaskemaskin, toalett samt dusjkabinett.
Avtrekksvifte og ventiler i vinduer.

Det er foretatt hulltaking rett bak dusjkabinett uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrode. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

Profilerte, hvite fronter med heltre benkeplate.
Fliser over benkeplate.
Ovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Det er utført fuksøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.
Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal. Det er utført funksjonstest med papir, og ventilatoren holder papiret oppe ved test.
Veggventil i vegg for tilluft på kjøkken.

SPELALROM

Tapet på vegger og slett tak.
Laminat på gulv.
Baderomsmøbel med vask og gulvstående toalett.
Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør er besiktiget på vaskerom og i verksted.

Stoppekran er lokalisert på vaskerommet og i gulvet på verkstedet.

Soilrør fra byggeåret.

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad.

Varmepumpe lokalisert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 152 liter med ukjent alder.

Elektrisk anlegg fra byggeår og påbyggsår 1983 med tilleggsarbeider utført i senere tid. Sikringer er skiftet i nyere tid. Eier husker ikke eksakte datoer, men opplyser at Carlsens Elektro har utført elektrisk arbeid i boligen.

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og er derfor ikke vurdert.

Eier opplyser at det er drenerende masser rundt grunnmuren, og at disse er fra byggeåret.

Fuksikring rundt påbygg fra 1983.

Betonggrunnmur fra byggeåret samt grunnmur på påbygg fra 1983.

Betongmur ned til kjeller.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Eier har ikke kjennskap til alder eller type vann- og avløpsledninger. Alder og materialtype er ukjent, og ledningene er derfor ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger, men det er ikke fremlagt tegninger med kommunalt stempel eller annen dokumentasjon som viser at tegningene er godkjent av kommunen.

Det er satt opp en vegg i stuen som deler av gangen, og det er etablert et kontorrom.

Tegninger for kjelleretasjen er ikke fremvist.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger, men det er ikke fremlagt tegninger med kommunalt stempel eller annen dokumentasjon som viser at tegningene er godkjent av kommunen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 7 av 38

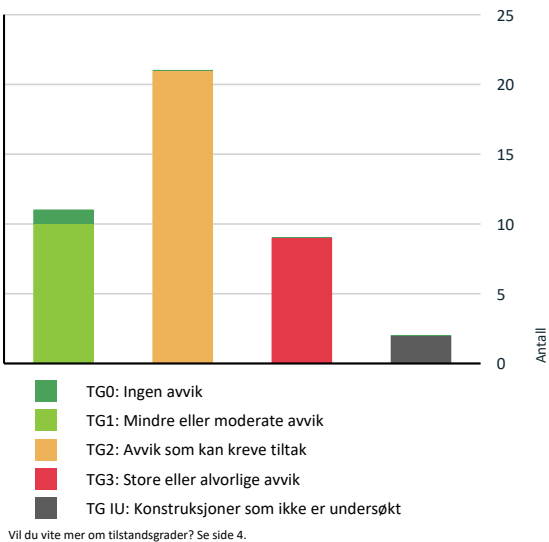
Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

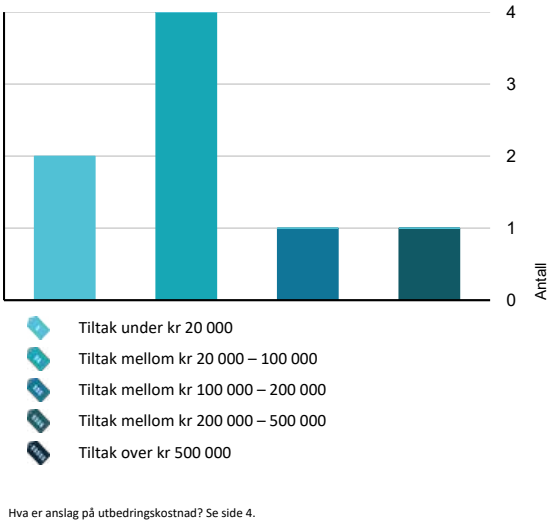
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør 2. etg [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 8 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav
-  Rekkverket i utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
-  Åpninger i rekkverker er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det mangler håndløper på trappene.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist riss i pipe på kaldloft. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 9 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Metallplater som takteking.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Tiltak bør iverksettes for å utbedre sprekker, fjerne mose og rette opp ujevnheter, for å forhindre ytterligere forringelse av taktekingen og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.
Vindskier og toppbord er i treverk.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vindskier og toppbord er noe værslitte.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 10 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Vindskier og toppbord bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forvitring og råteskader. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på trekonstruksjonene.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kvister.
Deler av taket er tett og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og er derfor ikke undersøkt.
Deler av taket som er undersøkt, har glassull som isolasjon og rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen i de utilgjengelige områdene.
- Det er observert et vepsebol i takkonstruksjonen. Det er ikke undersøkt om bolet er aktivt, men det fremstår som et eldre vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader, kondensering og råte i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader over tid.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Vepsebolet bør fjernes, og takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell aktivitet eller skade forårsaket av insekter. Dersom bolet er aktivt, kan det medføre risiko for spredning av insekter og skade på konstruksjonen, samt ubehag for beboere.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av ventiler i veggene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 11 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og påbyggår, som er fra 1983, med liggende og stående bordkledning som ble byttet i 1986. Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte kledningsbord, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i kledningen eller deler av kledningsbord som ikke blir avdekket ved befaringen. Kledning som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå, har ikke blitt kontrollert med stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, da det er montert en horisontal lekt som hindrer luftgjennomstrømning.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) rundt huset, da det er etablert horisontal list nederst.
- Stående kledning på arker er noe værslitt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen ved å fjerne eller tilpasse den horisontale listen, slik at luftgjennomstrømningen mot grunnmur forbedres. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og råteskader i kledningen og underliggende konstruksjoner.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning på arker for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 på kontor/gang.
Vindu på toalett fra 2014 med 2-lags glass.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 2011.
Vinduer i kjeller med 1-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer i kjellerrom og soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 12 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 2-lags glass fra 1982, 1987, 1988, 1991 og 1995.
Vindu på soverom med 3-lags glass fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass ved hovedsoverom og bad.
- Det er registrert værslitte karmen og vinduslister på vinduene.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert en fuktkvote på over 30 % i treverket på soverommet mot hovedvei. Ved fuktinnhold på dette nivået er treverket svært fuktbelastet, og risikoen for strukturelle råteskader øker dersom forholdet vedvarer.

Vedvarende høy fuktighet kan også gi økt risiko for muggvekst og videre nedbrytning av materialene.

- Det er registrert punktert vindu på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Værslitte karmen og vinduslister bør utbedres ved maling eller utskifting for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og varmetap. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på vinduene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene. Etter uttørring bør overflatene etterbehandles med egnet grunning og maling eller annen egnet trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og begrense videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan vedvarende fuktbelastning medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.

- Punktert vindu på kjøkkenet bør skiftes ut, enten ved å bytte hele vinduet eller kun glasset, for å unngå redusert isolasjonsevne, duggdannelse og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 13 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør fra byggeåret med glass av nyere dato.
Kjellerdør fra byggeåret med 1-lags glass.
Skyvedør i tre ut fra stue med 2-lags glass fra 1987

Vurdering av avvik:

- Hovedytterdøren har noe slitasje, og det er noen sprekker i treverket.
- Glassrutene i skyvedøren og kjellerdøren er over 35 år gamle, noe som medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne og levetid sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør følges opp med normalt vedlikehold, og registrerte sprekker i treverket kan utbedres ved behov for å ivareta dørenes overflate og funksjon. Dersom skadene utvikler seg eller blir mer omfattende, kan ytterligere utbedring eller eventuell utskifting vurderes for å unngå redusert levetid, varmetap eller fuktskader.
- Det bør vurderes utskifting av glassrutene i skyvedøren og kjellerdøren for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TO 3 Balkongdør 2. etg

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i balkongdøren i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og sikre mot fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere skader på bygningsdelen og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 14 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med glassfibertrekking.
Rekkverk av tre, målt til 78 cm høyde.
Areal målt til ca. 2,6 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det er registrert sprekker i tettesjiktet.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjikt og oppkanter bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, sopp og skader på underliggende bygningsdeler.
- Det anbefales å vurdere utskiftning av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være fuktskader og følgeskader på bygget.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet.

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue med treterrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene er noe værslitte.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ned til kjeller.
Betongtrapp til inngangsparti.
Tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverker er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 15 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på trappene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskaade ved fall fra høyde.
- Det bør monteres håndløpere på trappene for å redusere risikoen for fall og personskaade. Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



INNENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulv.
Det må påregnes normal slitasje på gulvet, samt enkelte riper, merker og misfarging etter møblering og bruk. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himlingsplater og slette tak.
Tapet på vegger.
Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater. Det må påregnes enkelte mindre hull i vegger og andre overflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Det er målt 2,5 cm høydeforskjell i verkstedet i kjelleren.
Det er målt 2,7 cm høydeforskjell i stuen i 1. etasje.
Det er målt 3 cm høydeforskjell i loftstuen.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 16 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Det er målt 1,5 cm høydeforskjell i gangen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om høydeforskjellene har konstruksjonsmessige årsaker som kan medføre ytterligere setninger eller skjevheter over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og eventuelt behov for utbedring, for å unngå økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert brukervennlighet.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og byggger er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger ifølge radonaktsomhetskartet i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med ovn i stue i 1. etasje. Feieluke er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i pipe på kaldloft. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist riss i pipen på kaldloftet. Forholdet bør utbedres av fagperson for å hindre videre utvikling av sprekkdannelser og redusere risikoen for at røyk og varme ved en eventuell lekkasje kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner. Dette er viktig for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er delvis utforede vegger i rommet, samt synlig betong med tapet på veggene. Panel i tak. Hulltaking er utført med vektprosent over 20.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 17 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- I henhold til TEK17 bør trevirke ha et fukttinnhold under 20 vektprosent for å redusere risikoen for soppangrep. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som rom under terreng, bør fukttinnholdet være under 15 vektprosent. Ved vedvarende høy fuktbelastning øker risikoen for sopp- og råteskader betydelig.

Ved befaringen ble det registrert fuktverdier på over 20 vektprosent i de undersøkte områdene. Dette er høye fuktverdier og indikerer en betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Ved vedvarende fuktighet på dette nivået er det økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader.

- Det er registrert saltutslag på grunnmuren i områder hvor betongen er synlig i kjelleren. Saltutslag kan være en indikasjon på fukttransport gjennom muren.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko: Det er benyttet plast og D-papp på vegger som er utforet. Bruk av slike materialer i utforede vegger under terreng kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, da det kan hindre uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det registreres forhøyet fuktnivå i vegg. Årsak og omfang bør avklares nærmere ved ytterligere undersøkelser.

Vedvarende fuktighet over 20 vektprosent øker risikoen for sopp- og råteskader. Konstruksjoner under terreng er særlig utsatt grunnet begrensede uttørkingsmuligheter.

Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, sikre tilstrekkelig ventilasjon og eventuelt fjerne eller utbedre fuktskadede materialer. Vedvarende fuktighet og saltutslag øker risikoen for sopp- og råteskader, samt forringelse av konstruksjonen over tid. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktproblematikk.
- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuksikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.
- Knirk i større deler av gulvet i rom under terreng kan indikere bevegelser, slitasje eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan gi redusert stabilitet, økt slitasje og i noen tilfeller være tegn på fuktpåvirkning.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser, riving av utforede vegger, fjerning av plast og D-papp, samt oppføring av nye innervegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ned til kjeller med belegg i trinn. Trapp opp til 2 etasje med lakkerte trinn.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 18 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2

Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Dører av varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Dører i kjeller tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1

Innvendige dører - 1. Etasje

Beskrivelse

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har ulik utførelse, som profilerte, glatte og dør med glassfelt.

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3

Generell

Beskrivelse

Byggeforskrift før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom med eldre stålsluk og betongvegger med tapet.
Panel i taket.
Fliser på gulv.
Det er ukjent om det foreligger tettesjikt.
Det er veggventil og ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 19 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og ventilasjon i henhold til dagens forskrifter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre løsninger er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Det anbefales å engasjere fagperson for vurdering og utførelse av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3U

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong på veggene, og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Ved overflatefuktsøk med Tramex ME5 er det registrert utslag på fukt i gulv og vegg. Dette gir en indikasjon på at det kan komme fukt fra grunn eller grunnmur, og forholdet bør undersøkes nærmere ved en eventuell oppgradering av våtrommet. Dette kan også ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Deler av badet er fra før TEK 97, og deler er fra perioden TEK 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 20 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlingsplater i tak.
Baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert korrekt, da vinkellisten ligger over flisene og ikke bak platene.

Dette kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for at vann kan trenge inn under platene ved eventuell lekkasje eller vannsøl på platene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring slik at våtromsplater og vinkellist monteres i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

1 TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 21 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Oppkant ved dør fra 10 til 17 mm.

Fall på gulvet er ca. 1 cm, med 5 mm motfall mot innerdør.

Det er ikke kontrollert fall under dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk. Det er registrert ca. 5 mm motfall på gulvet fra sluket ved dusjkabinettet og inn mot innerdøren.

Dersom dusjkabinettet fjernes og det dusjes direkte på gulvet, er det risiko for vannansamling ved innerdøren. Dette skyldes at gulvet har fall bort fra sluket i dette området, slik at vannet ikke vil ledes til sluket.

- Flisene ligger noe ujevnt, og det er registrert bom (hullyd) i enkelte fliser. Det er også riss i noen av flisefugene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk, og dermed redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinett.
- Fliser med bom og riss i fuger bør utbedres for å hindre at fliser løsner og for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Ujevnheter og motfall kan føre til at vann ikke ledes korrekt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales å få vurdert og eventuelt utbedret forholdene av fagperson for å sikre varige og forskriftsmessige løsninger.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av fall på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

1 TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier opplyser at det er membran på gulv.

Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det lagt til grunn at det er smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

Plastsluk er plassert under både badekar og dusj.

Membran er ikke synlig ved sluk.

Baderomsplater på vegg er oppført i nyere tid. Eier husker ikke eksakt dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Membran er ikke synlig ved sluk, noe som medfører usikkerhet om hvordan overgangen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da feil eller mangelfull tilslutning mellom membran og sluk kan føre til vanninntrengning.

Kostnadsestimatet gjelder påføring av ny membran på gulvet.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 22 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderoms møbel med servant, opplegg for vaskemaskin, toalett samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har utilstrekkelig luftutskifting, noe som har ført til kondensmerker og svertesoppv ved glass/vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktighet, kondens og svertesopp, noe som kan gi skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking rett bak dusjkabinett uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 23 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringsstidspunktet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte hvite fronter med heltre benkeplate. Fliser over benkeplate. Ovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt. Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en del slitasje på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre eller fornye kjøkkengulvet for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av overflaten, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på gulvet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal. Det er testet med papir, og ventilatoren holder papiret oppe ved test. Veggventil i vegg for tilluft på kjøkken.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 24 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

TO 1

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tapet på vegger og slett tak.
Laminat på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsmøbel med vask og gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør er besiktiget på vaskerom og verksted.
Stoppekran er lokalisert på vaskerommet og i gulvet på verkstedet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig kondensvann og/eller dryppmerker fra hovedinntaket i gulvet.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak bør iverksettes for å hindre kondens og lekkasje fra hovedinntaket, for å unngå fuktskader og mulig utvikling av råte eller mugg i omkringliggende konstruksjoner.

• Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd.
Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.
Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 25 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport





TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av soilrør, da alder og materialtype gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at skader kan oppstå plutselig, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjonen.



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon og avtrekk fra bad.

TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i stue.

Årstall:

2006

Kilde:

Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 26 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 152 liter med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår og påbyggår 1983, med tilleggsarbeider utført i senere tid. Sikringer er byttet i nyere tid. Eier husker ikke eksakte datoer, men opplyser at de har benyttet Carlsens Elektro til elektrisk arbeid i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 27 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og er derfor ikke vurdert.

🔧 TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er drenerende masser rundt grunnmuren, og at disse er fra byggeåret. Fuktsikring rundt påbygg fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Eier opplyser at det er steinsetting som drenerende masser rundt grunnmuren fra byggeåret.
- Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet, da det er målt over 20 vektprosent fukt i innforede vegger i kjeller. Det er også registrert salt- og kalkutslag på vegger der det er synlig betong i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende fuktsikring og eldre drenerende masser er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Tiltak bør vurderes snarlig for å unngå kostbare skader på sikt.

- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000



🔧 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 28 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betonggrunnmur fra byggeåret samt grunnmur på påbygg fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss ved en veggventil mot hagen. Dette er små riss som kan indikere at det har vært setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Skrårissene bør overvåkes for å se om de utvikler seg over tid. Dette kan gjøres ved å merke rissene og kontrollere dem jevnlig.

Dersom rissene øker i omfang, bør årsaken kartlegges og nødvendige tiltak vurderes for å hindre videre setningsskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere setninger og skader på konstruksjonen.



1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongmur ned til kjeller.

1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimatet kan ses i sammenheng med fuksikring og drenering. Det er derfor ikke utarbeidet et eget kostnadsestimat for denne posten.



1 TG 4 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 29 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Eier har ikke kjennskap til alder eller type vann- og avløpsledninger. Alder og materialtype er ukjent, og ledningene er derfor ikke vurdert.

1 TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Belegningsstein i gårdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setninger i grunnen, noe som har medført at belegningssteinen ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre setningsskadene og jevne ut belegningssteinen, for å unngå videre forverring, redusert visuell kvalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setninger og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

1 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverker er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist riss i pipe på kaldloft. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det bør monteres håndløpere på trappene for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er påvist riss i pipen på kaldloftet. Forholdet bør utbedres av fagperson for å hindre videre utvikling av sprekkdannelser og redusere risikoen for at røyk og varme ved en eventuell lekkasje kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner. Dette er viktig for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 30 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold fremover

Beskrivelse

Vegger mot naboer er utført i forskalingsblokker, og den ene veggen er utført i bindingsverk med trekledning. Tak med sperrekonstruksjon og gipshimling. Takteking med asfaltpapp. Betongdekke på grunn. Det er montert vindu og dør samt elektrisk treport. Det er registrert sprekk i mur mot nabo. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagperson og utbedres ved behov.

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



Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

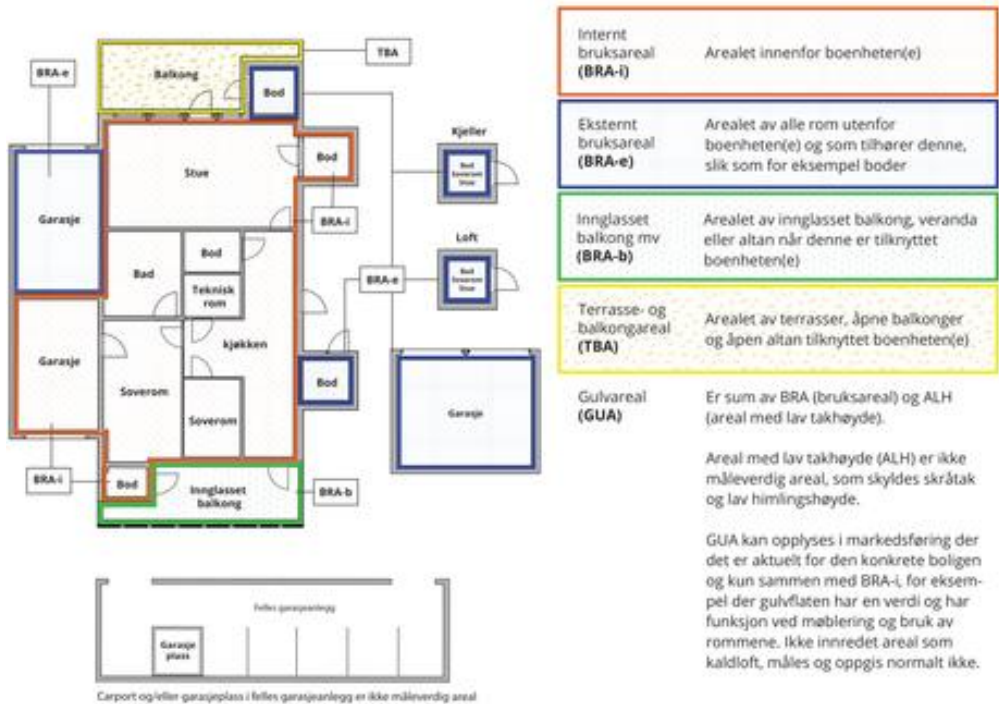
Hva er måleverdig areal?

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.

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1. Etasje	78			78	17
2. Etasje	66			66	3
SUM	196				20
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang, verksted, matbod, disponibelt rom		
1. Etasje	Stue, gang / kontor, entré, toalettrom, kjøkken		
2. Etasje	3 stk soverom, bad, gang, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger, men det er ikke fremlagt tegninger med kommunalt stempel eller annen dokumentasjon som viser at tegningene er godkjent av kommunen. Det er satt opp en vegg i stuen som deler av gangen, og det er etablert et kontorrom. Tegninger for kjelleretasjen er ikke fremvist. Det foreligger ikke midlertidig bruksstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 34 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger, men det er ikke fremlagt tegninger med kommunalt stempel eller annen dokumentasjon som viser at tegningene er godkjent av kommunen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Anders Otto Bergeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	431		0	595.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austråttveien 53 B

Hjemmelshaver

Bergeland Anders Otto

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	02.10.2026	
3	02.10.2026	
4	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakelholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 37 av 38

Austråttveien 53 B, 4326 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 431
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringsstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Vinduer, dører og utvendig kledning vurderes visuelt og ved stikkprøvekontroller. Treverk kan kontrolleres med syl eller tynn kniv, og funksjon testes på vinduer og dører der dette er relevant.

Det må påregnes at ikke alle bygningsdeler er kontrollert eller funksjonstestet. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket eller beskrevet i rapporten. Forhold knyttet til tetthet, ventilasjon, isolering og lydforhold kan være vanskelig å kontrollere og avdekke uten inngripende undersøkelser eller tilfredsstillende dokumentasjon. Slike forhold lar seg derfor ikke, eller kun i begrenset grad, avdekke gjennom en visuell befaring. Det samme gjelder vurderinger opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentlige krav, som kan forutsette nærmere undersøkelser og innhenting av relevant dokumentasjon.

Kontroll av byggesøknader og offentlig godkjenning inngår ikke i oppdraget.

Arealene er målt på stedet, vegg for vegg, uavhengig av eventuell byggemessig godkjenning, og deretter tegnet inn i tegneprogram. Det kan forekomme mindre avvik i arealberegningen som følge av usikkerhet knyttet til blant annet veggtykkelser, innhuk og andre forhold som kan være vanskelig å måle nøyaktig på stedet.

Vindu og takvinduer – Punktering (dugg mellom glasslag)

Det er generelt vanskelig å kontrollere eventuell punktering, det vil si brudd i glassforseglingen, i isolerglass ved en visuell befaring. Dette gjelder både vanlige vinduer og takvinduer.

Punktering kan forekomme uten at det er synlige tegn til dugg eller kondens mellom glasslagene på befaringsdagen. Slike tegn kan være sesong- og væravhengige og vil derfor ikke nødvendigvis være synlige på befaringsstidspunktet.

Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte skader eller punkteringer i isolerglassene.

Oppdragsnr.: 22514-1120

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 38 av 38



Energiattest



Adresse Austråttveien 53B, 4326 SANDNES	
Dato for energimerking 29.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361238
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170050843
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 431
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 196,0 m²	Oppvarmet bruksareal 196,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 151,41



Austråttveien 53B, 4326 SANDNES

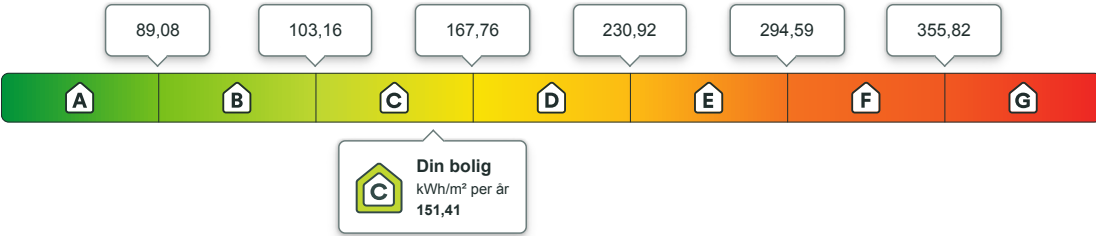


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 25 919,65	kWh/m² per år 132,24
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Austråttveien 53B, 4326 SANDNES



Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1959
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	62d8ea70eb93281ce618ac5eefd45656c7c1c87c
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	29.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SANDNES
Klimakorreksjonsfaktor	0.87
Årsmiddeltemperatur	7.66 °C
Beskrivelse: Henvi ­ sning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	170,82 m²
Areal tak	97,09 m²
Areal gulv	79,53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29,40 m²
Oppvarmet BRA	196,00 m²
Oppvarmet luftvolum	540,09 m³
U-verdi for yttervegger	0,49 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,21 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74 696,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,67 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,67 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	22,25 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	3,96	46,72 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		21,43 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO²-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
------	----------------	--	-------------------	----------------

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,49
2	Tak	0,38
3	Gulv	0,25
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	2,79
6	Infiltrasjon	0,32
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	3,11
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	3,51

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	141,61	0,00	141,61	1,90	74,63
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,67	3,42	32,09	1,12	28,67
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	199,40	3,42	202,82	-	132,42

Leverert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Leverert og eksportert energi	Spesifikk leverert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Leverert energi	1 Leverert elektrisitet	25 920	132,24
	2a Leverert fast biobrensel	0	0,00
	2b Leverert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Leverert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Leverert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Leverert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Leverert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Leverert fjernvarme	0	0,00
	4 Leverert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre leverert energibærere	0	0,00
	Totalt leverert energi, sum 1-5	25 920	132,24
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto leverert energi, sum 1-6		25 920	132

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 707	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	14 628	74,63
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 585	28,49
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Leverert elektrisitet, sum 1-5	25 920	132,24
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto leverert elektrisitet, sum 1-6	25 920	132,24

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	132,24	1,00	132,24
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	132,24		132,24

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	132,24 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

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	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre 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	
Skjyefelt/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	
Friluftsmål	
Reindriftsmål	
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	
Gytfelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

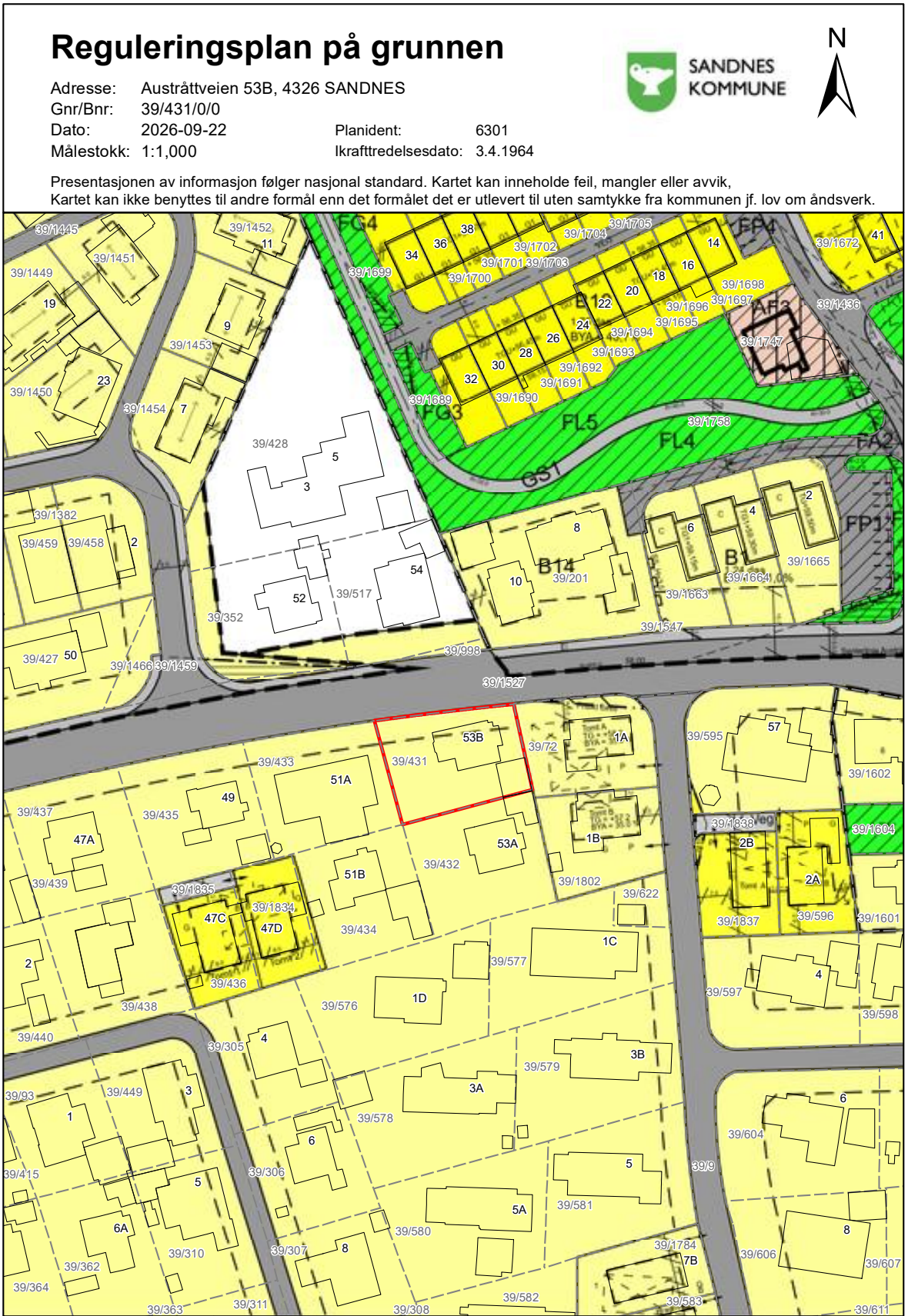


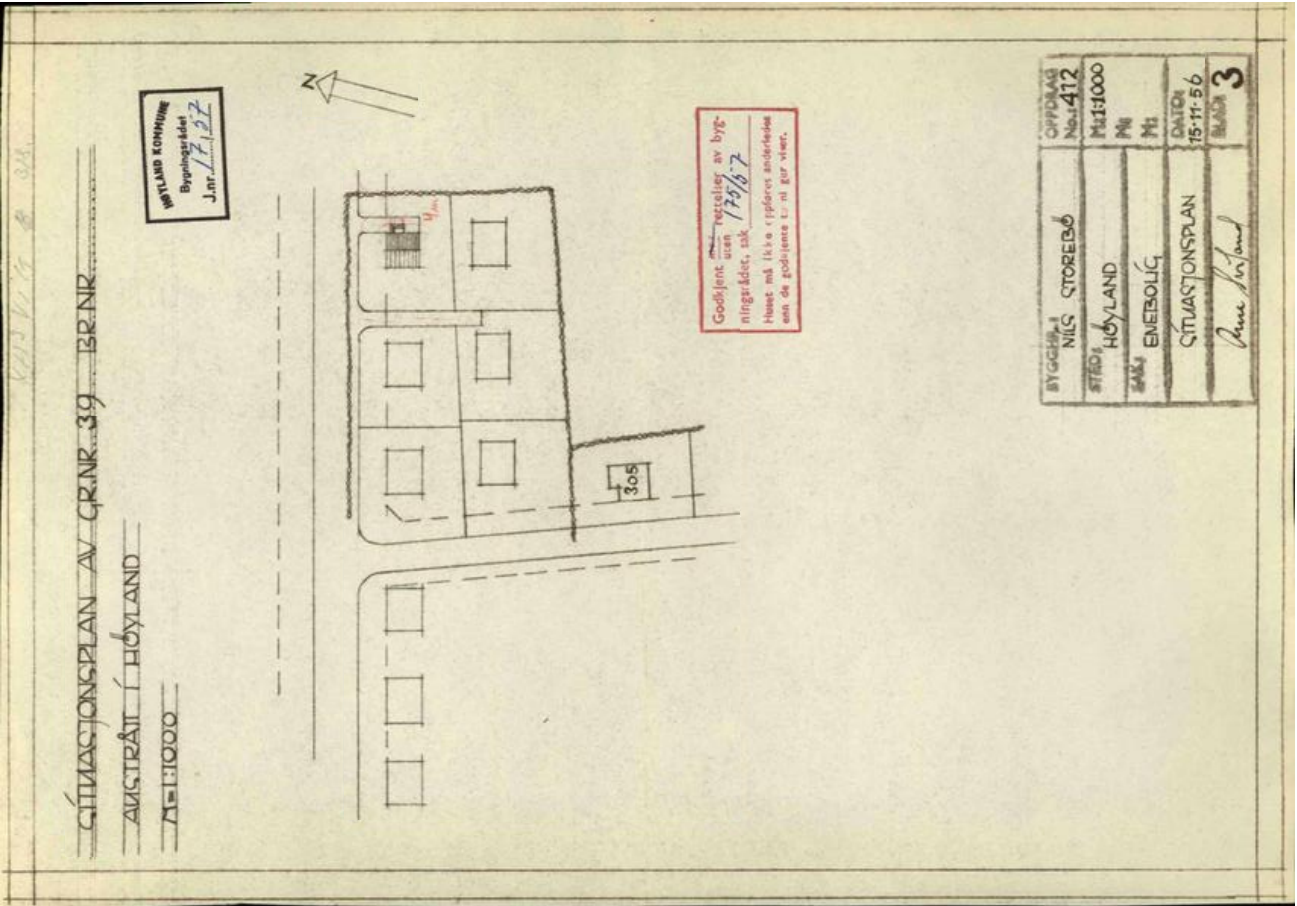
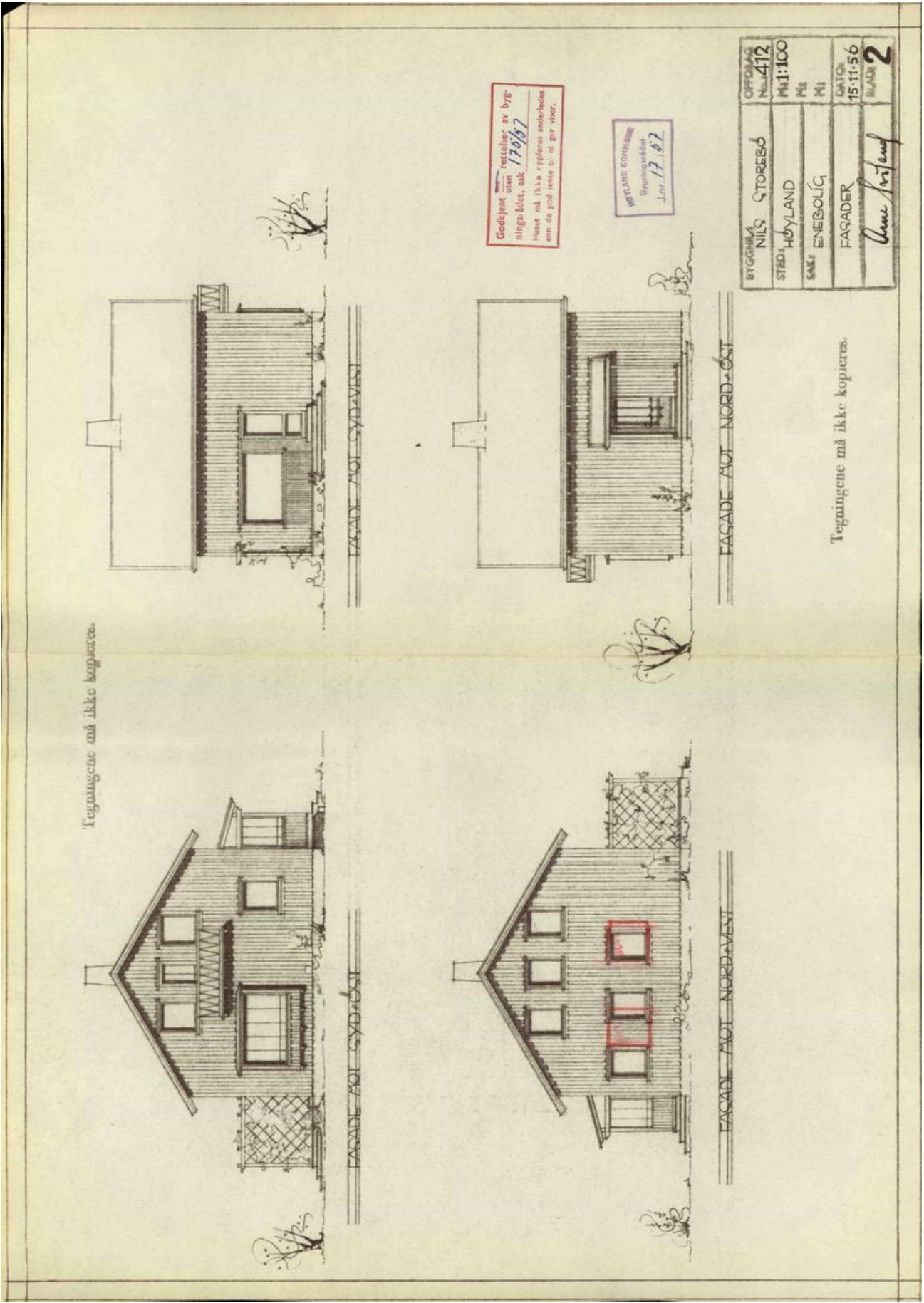
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
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

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

Bygningssjefen

Anders Bergeland,
Austråttveien 53,
4300 Sandnes.

Vår ref.: OTS/bh. M-221/86.

VEDR. GNR. 39 BNR. 431 MELDING OM TILBYGG.

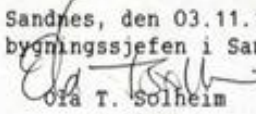
Deres melding ble mottatt 9 / 10 - 1986 og er nå godkjent

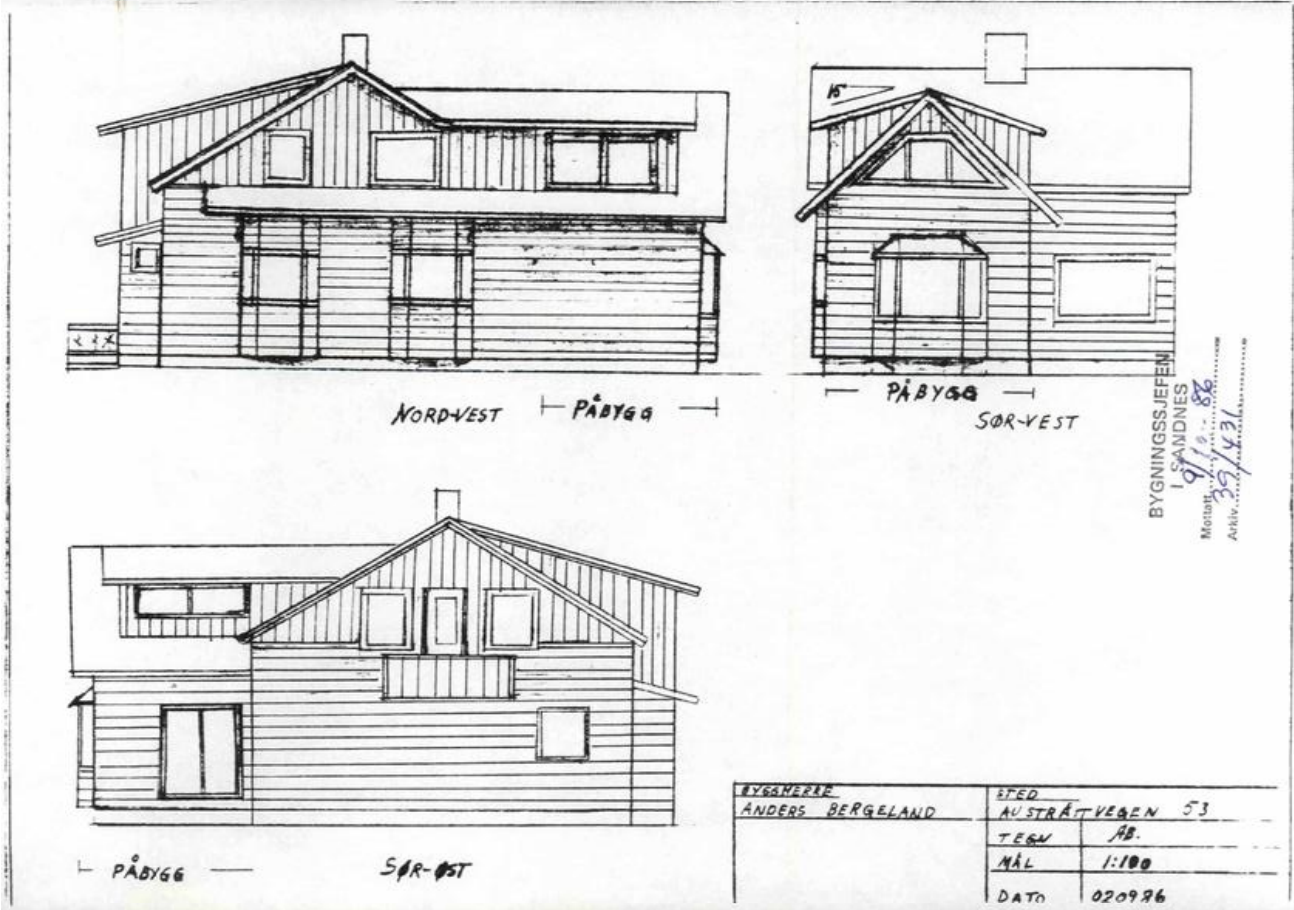
☒ uten kommentar

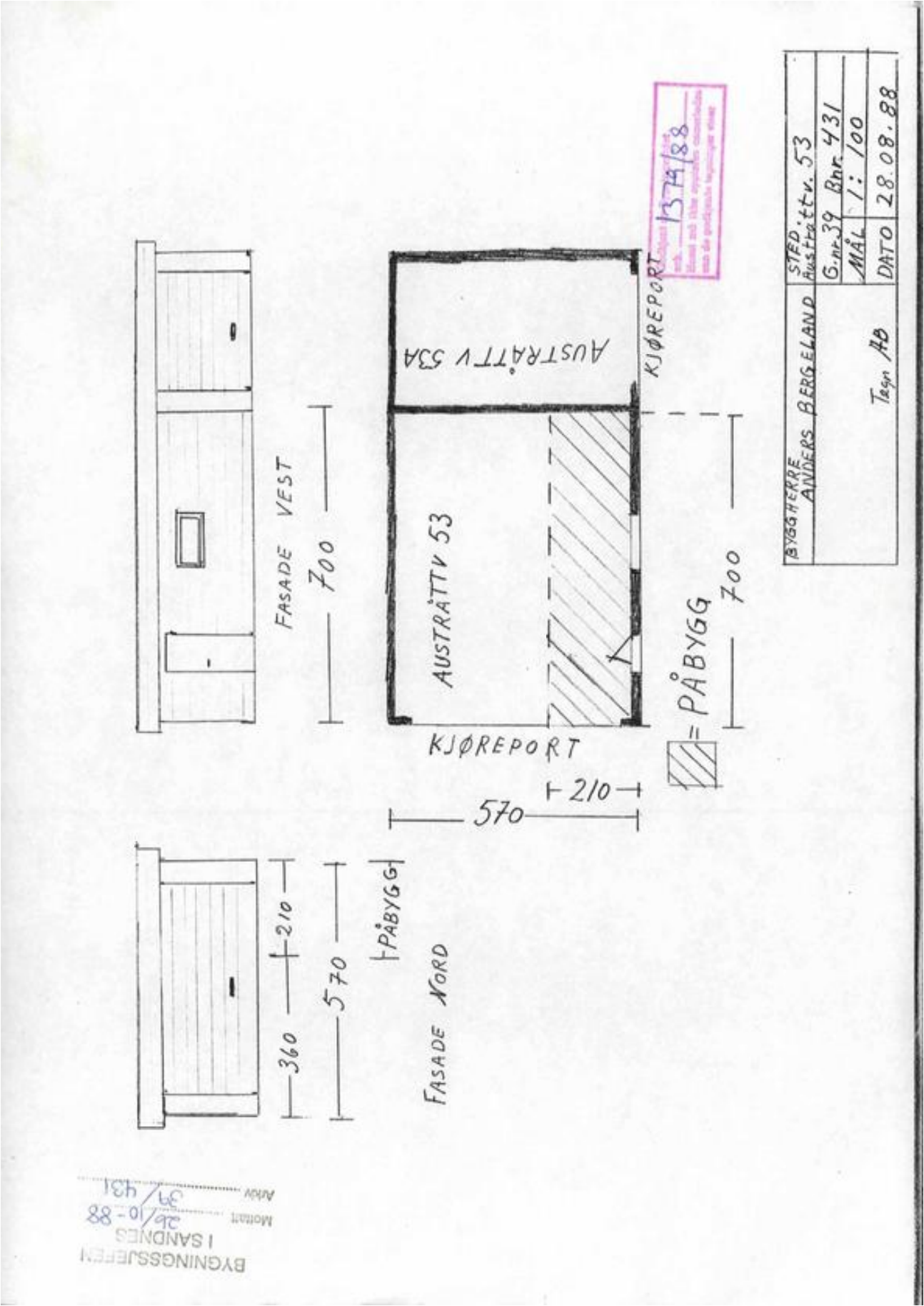
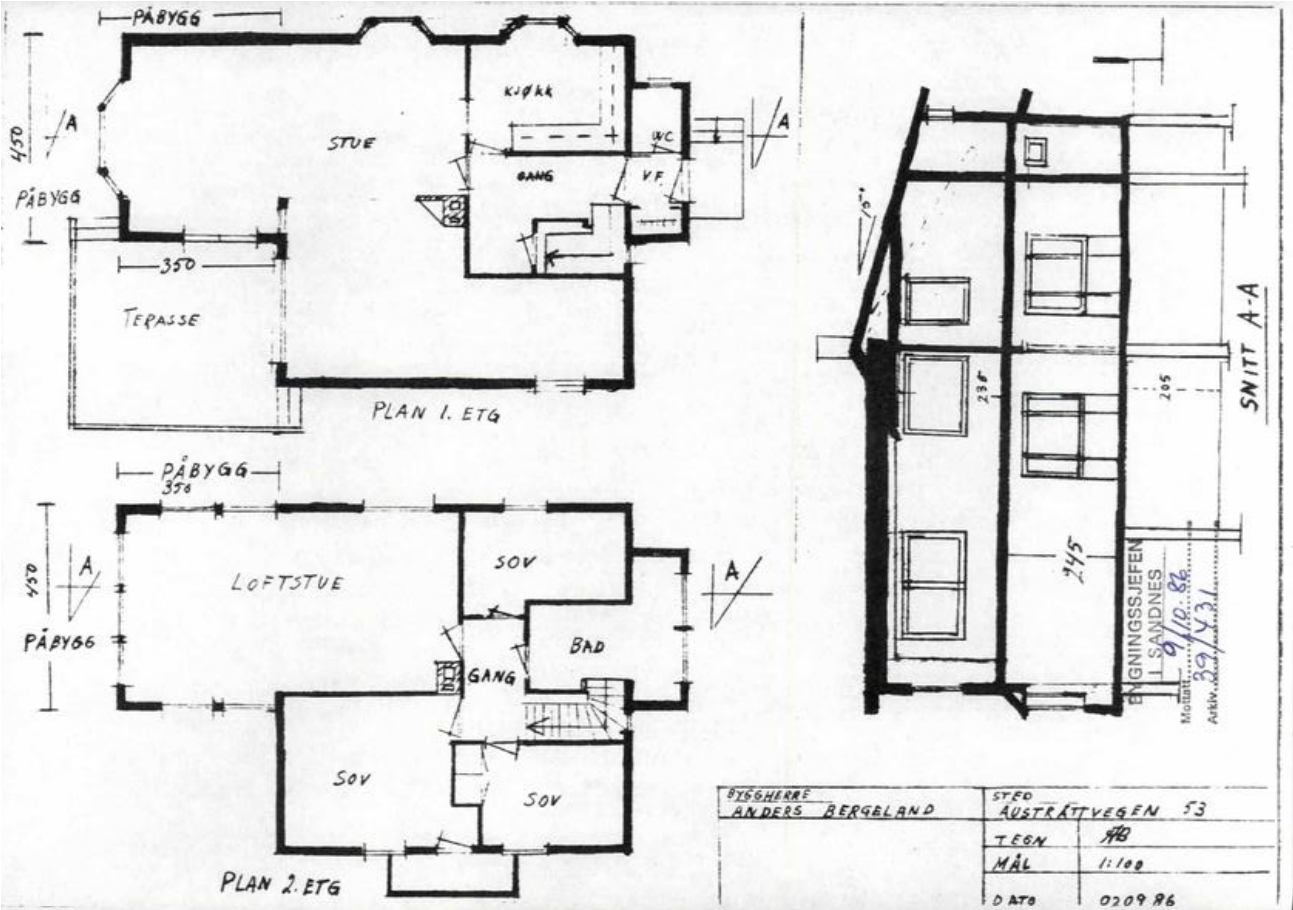
☐ med følgende kommentarer (merket med x)

- takutstikk og takvann må holdes på egen eiendom
- garasjen / carporten overbygger egne stikkledninger
- det må være minst 8,0 m fra vindu i planlagt bygning til vindu i nabobygning (bolig, garasje o.l.) innenfor det området som vil bli utsatt for varmestråling fra vindu ved en eventuell brann.
- vegg nærmere vindusvegg i nabobygning / garasje enn 8,0 / 2,0m må utføres i brannklasse B 30 / A 120
- garasje / carport må plasseres med minst 1,0 / 5,0 m avstand til veikant.
- garasje / carport må plasseres med minst 2,0 m avstand til hovedledninger for vann/kloakk
- betingelse for godkjenning er at avløpet legges om til separatsystem.

Sandnes, den 03.11.1986
for bygningssjefen i Sandnes


Oia T. Solheim
overing.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

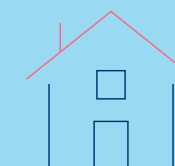
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

Bud og budgivning

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

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

Austråttveien 53B, 4326 SANDNES. Gnr. 39, bnr. 431, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260192
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@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



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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