

# Hugins gate 7

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 4 600 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 177/177 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



# Hugins gate 7

## Enebolig med flott hage og stor garasje

Adresse	Hugins gate 7 4306 SANDNES
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Omkostninger	Kr 116 090,-
Totalpris	Kr 4 716 090,-
BRA-i/BRA Total	177/177 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1946
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Hugins gate 7, en enebolig med attraktiv beliggenhet i Sandnes. Området er rolig og familievennlig, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Dagligvarebutikker og fritidstilbud er lett tilgjengelige, og nabolaget er kjent for sin gode atmosfære og trygghet.

Boligen, bygget i 1946, har et bruksareal på 177 m<sup>2</sup> fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, toalettrom, tre soverom, bad og uinnredet kjeller. Eiendommen har terrasse og balkonger med totalt 23 m<sup>2</sup> uteareal. Tomten er flat med plen og belegningsstein, samt biloppstillingsplasser. Boligen har behov for oppgraderinger, men drenering og utvendige vann- og avløpsrør ble modernisert i 2022.

## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



## Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner  
954 36 966 / lsb@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	19
Vedlegg	23
Budgivning	77

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

**Salgsgaranti:**

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

**Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning









# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sandnes, i nabolaget Austråttbakken, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er rolig og åpent med kort vei til alt, og opplevd trygghet er vurdert som veldig høy.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Bunnpris Hoveveien, kun 4 minutter unna, og Coop Mega Brueland, som ligger 9 minutter unna. Bruelandsenteret med apotek og andre tjenester er også lett tilgjengelig innen 8-9 minutter. Sentrum 10 minutters gange unna

Området har også gode fritidsmuligheter med Austrått skole aktivitetshall og Espedalen balløkke innen kort avstand. Det er også flere treningssentre i nærheten, som Ganddal Terapi & Trening og EVO Sandnes.

Nabolaget har en god aldersfordeling og et vennlig naboskap, med høy kvalitet på skoler og barnehager, samt et godt kollektivtilbud. Dette gjør området til et attraktivt sted for både familier og andre grupper.

## ADKOMST



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hugins gate 7, 4306 SANDNES

### OPPDRAKSNUMMER

12-0325/25

### SELGER

Saulius Survila  
Milda Surviliene

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 39, bruksnummer 225,  
i Sandnes kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### TOMT

Eiet tomt på 630 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt med plen og belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplasser. Støttemurer i betong.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 18.07.2025. utført av Asbjørn Frafjord.

### BYGGEÅR

1946

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1946.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Forstøtningsmurer er av betong.

Grunnmuren er en murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig på synlige flater.

Dreneringen er fra 2022. Utvendige avløpsrør og vannledninger fra grunnmuren til det offentlige anlegget er av plast og er fra samme år.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning som fasade. Konstruksjonen består av grovt bindingsverk eller lett tømmer, og er ikke isolert.

Taket er en valmet ås-konstruksjon, tekket med tegltakstein. Ny carport med bod har flatt tak tekket med banemembran.

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med en blanding av isoler- og enkle glass. Entrédøren og terrassedøren er malte og har enkelt glass.

Eiendommen har en terrasse ut fra stuen i første etasje, samt to balkonger i andre etasje. Trappene ved entré og kjeller er i betong, mens terrassetrappen er i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Veggkonstruksjonen er av grovt bindingsverk eller lett tømmerkonstruksjon, ikke isolert.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og

dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er målt høydeforskjell på ca. 22 mm gjennom stuen.

- Innvendig - Radon  
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng  
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning  
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er påvist oppsvellinger i innredningen etter vannsøl, dette ser man i benkeskap og sokler mot gulv.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon  
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber, plastrør er av nyere dato og er ok.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og i soil. Dette er modent for utskifting.

Eier opplyser at kommunen har lagt nye rør fra utsiden av grunnmuren og til den kommunale ledningen, det er fortsatt gamle rør under kjellergulv.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Takkonstruksjonen har skader etter utettheter i tekingen og har angrep av treskadeinsekter i varierende grad. Pappet tak over inngang har utettheter som vises som skader i innvendig himling.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn

dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav og det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Generell

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Fuktighet i vegg på toalett

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Saltutslag på vegg

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Sprekker i mur i kjeller

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Garasje egen innsats

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Garasje egen innsats Og terrasse

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Garasje oppført med godkjent byggesøknad, men ferdigattest er ikke utstedt.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Innvendig er boligen oppgradert gjennom eiers eiertid i 1. etasje
- utvendig tomteareal
- Dreneringen er fra 2022.
- Utvendige avløpsrør fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast og er fra 2022.
- Utvendige vannledninger fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast (PEL) og er fra 2022.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Espedalen (plan-ID 6102-03). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen i hovedsak er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med delarealer avsatt til kjørevei og almennyttig formål. 08.03.1976

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 630.48 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Naboeiendom gnr/bnr 39/224, Hugins gate 5, har en

pågående byggesak (BYGG-24/01689) om riving og bygging av garasje som del av en felles garasjebygning med eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H210 (Parkeringszone 2) og H220 (Gul sone T-1442 for støy) i henhold til kommuneplanen.

### OPPVARMING

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.

### PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje mangler port

### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Austrått skole, en barneskole, ligger bare 5 minutters gange unna, mens Høyland ungdomsskole er 8 minutter unna til fots. Brueland barnehage er tilgjengelig innen 13 minutter til fots.

### SKOLEKRETS

Austrått

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Ospabakken holdeplass for busslinjene 24, 25 og X40 kun 3 minutters gange unna. Skeiane stasjon, som betjenes av linje L5, ligger 12 minutter unna til fots. For lengre reiser er Sola tilgjengelig innen 18 minutter med bil.

### RADONMÅLING

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

### INNHold

Bruksareal

-1. underetasje:

BRA-I

59 m<sup>2</sup>. Fire uinnredet kjellerrom

1. etasje:

BRA-I

64 m<sup>2</sup>. Entré, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje:

BRA-I

54 m<sup>2</sup>. Bad, gang og 3 soverom

### STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 0.

Toalettrom

Toalettrom i 1. etasje med wc og håndvask.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Anlegget er anslått til å være fra 1991 ut fra informasjon i sikringsskapet.
- Branntekniske forhold: Boligen har 6-kilos brannslukningsapparat og røykvarslar.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 177 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 177 m<sup>2</sup>  
TBA: 23 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje  
BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Fire uinnredet kjellerrom  
1. etasje  
BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje  
BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Bad, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
15 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje  
8 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 600 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 18 452,- pr år 2026

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 575 375,- som primærbolig for 2026

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 2 301 500,- som sekundærbolig for 2026

##### **OMKOSTNINGER**

kr. 4 600 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 115 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 116 090,- (Omkostninger totalt)  
-----

kr. 4 716 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

Heftelser i eiendomsrett:

24.01.1946 - Dokumentnr: 1946/248-2/43 - Bestemmelse om gjerde  
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

31.07.1946 - Dokumentnr: 1946/2675-2/43 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:39 BNR:248  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

02.10.2019 - Dokumentnr: 2019/1155656-1/200 -  
Pantedokument ved bytte av bank  
BELØP: NOK 3 000 000  
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 915 174 388  
ELEKTRONISK INNSENDT

09.06.2021 - Dokumentnr: 2021/689871-1/200 -  
Massetransport  
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 915 174 388  
ELEKTRONISK INNSENDT

23.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1460736-1/200 -  
Bestemmelse om vann/kloakk  
RETTIGHETSHAVER: SANDNES KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 137  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES  
KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 137  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om grøfter/kummer

16.01.2024 - Dokumentnr: 2024/983237-1/200 - Bestemmelse om kloakkledning  
RETTIGHETSHAVER: SANDNES KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 137  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES  
KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 137  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

#### **GRUNNBOKSDATO**

08.04.2026

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

I forbindelse med gravearbeidet kommunen har gjennomført i hagen, har vi blitt enige om at det skal bygges et gjerde mellom Hugins gate 5 og 7, og det er Hugins Gate 7 som er ansvarlig for gjennomføringen.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS  
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

## MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner  
Epost: lsb@notar.no

## ANSVARLIG MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner  
Epost: lsb@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

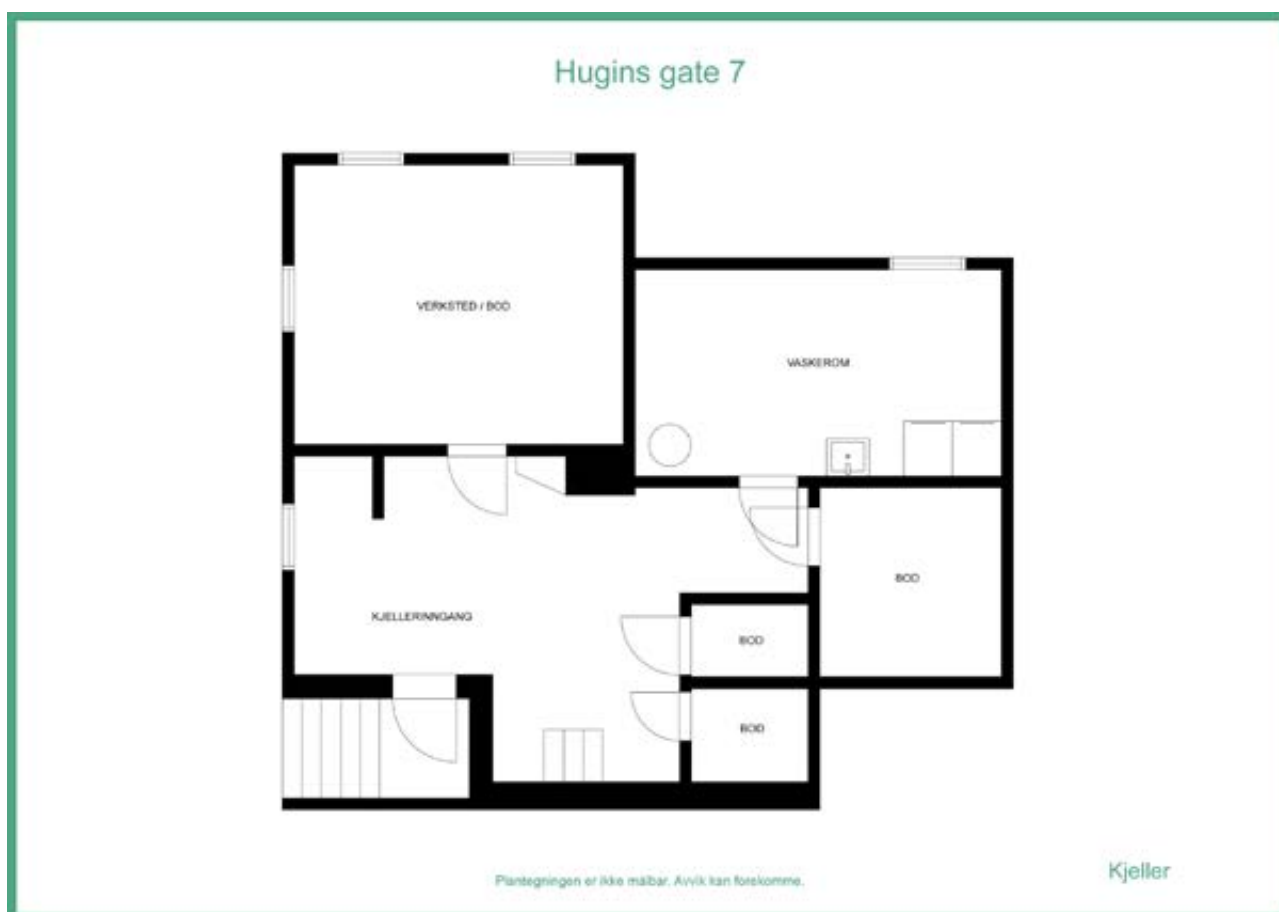
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



# Plantegning



# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## HUGINS GATE 7

Tilstandsrapport fra Asbjørn Frøfjord

Egenerklæring fra selger

El rapport på mangler

Energiattest

Reguleringsplan

Grunnkart

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hugins gate 7, 4306 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 39, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.07.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 12162-1712

Referansenummer: LT9804

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 9944



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Asbjørn Fraffjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# 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 fuktspøk.

## 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1946 fremstår som slitt og har et oppgraderingsbehov.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

## Enebolig - Byggeår: 1946

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Renner og nedløp i lakkert metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Valmet tak i ås-konstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med isoler- og enkle glass.  
Bygningen har malt entrédør og terrassedør med enkelt glass.  
Terrasse ut fra stue i 1. etasje, 2 balkonger i 2. etasje.  
Entré- og kjellertrapp i betong, terrassetrapp i tre.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Boligen har original malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, ubehandlet tretrapp til kjeller.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.  
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2022.  
Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig på synlige flater.  
Forstøtningsmurer er av betong.  
Utvendige avløpsrør fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast og er fra 2022.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast (PEL) og er fra 2022.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

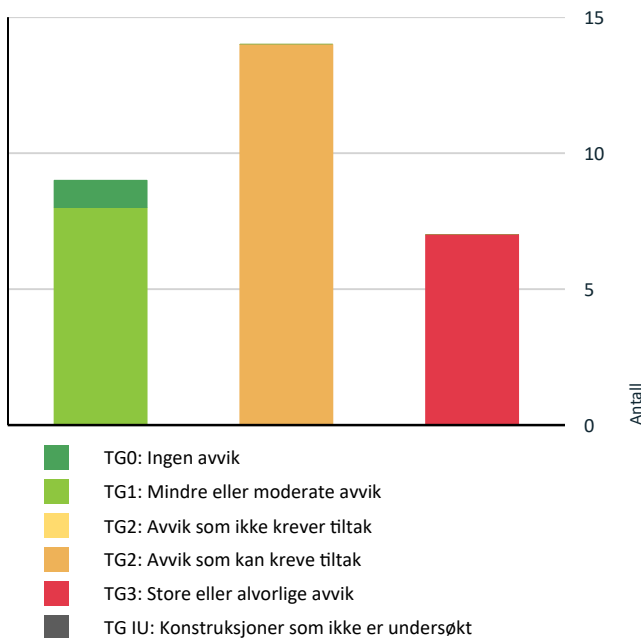
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ut fra boligens alder, foreligger det ikke byggemeldte tegninger.

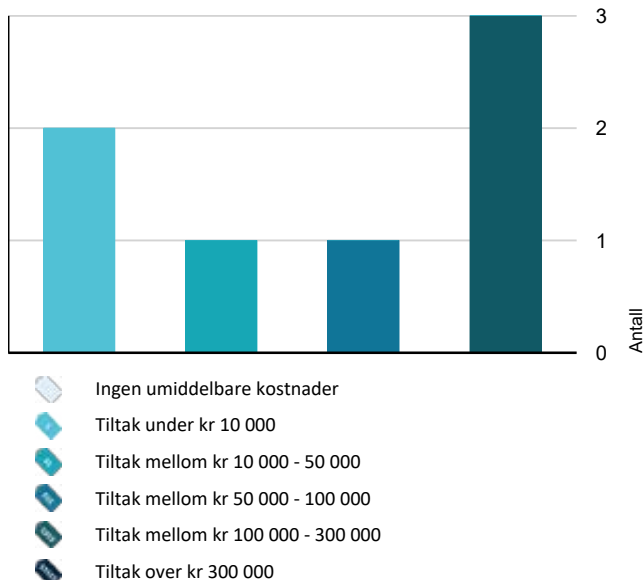
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1946

### Kommentar

EDR

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsetterslep.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisert	Innvendig er boligen oppgradert gjennom eiers eiertid i 1. etasje og utvendig tomteareal. Kjeller, 2. etasje og loft, samt utvendig er boligen av eldre dato/original.
------	-------------	--



Forvitring i takstein.



Løs takstein som følge av råte i underliggende leker.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ny carport med bod har flatt tak som er tekket med banemembran. Bygget er ikke ferdistilt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er registrert betydelige skader på taksteinen i form av forvitring og det er løse steiner som tilsier råte i underliggende leker m.m.

**Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000**

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Veggkonstruksjonen er av grovt bindingsverk eller lett tømmerkonstruksjon, ikke isolert.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Vegger er originale og uisolerte, dette fører til stort varmetap i boligen i den kalde delen av året. Oppgradering av yttervegger må påregnes.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet tak i ås-konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen har skader etter utettheter i tekkingen og har angrep av treskadeinsekter i varierende grad.

Pappet tak over inngang har utettheter som vises som skader i innvendig himling.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ved utskifting av tekking er det naturlig å skifte undertak og skadede bærende konstruksjoner også.

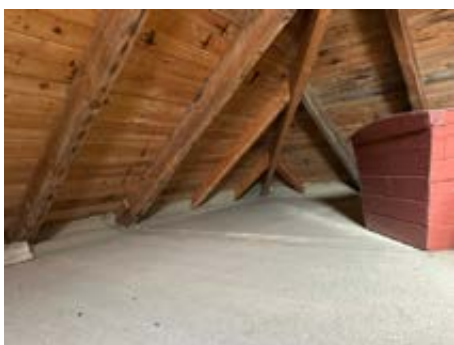
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Spor etter fukt i undertak.



Spor etter treskadeinsekter.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt entrédør og terrassedør med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler- og enkle glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

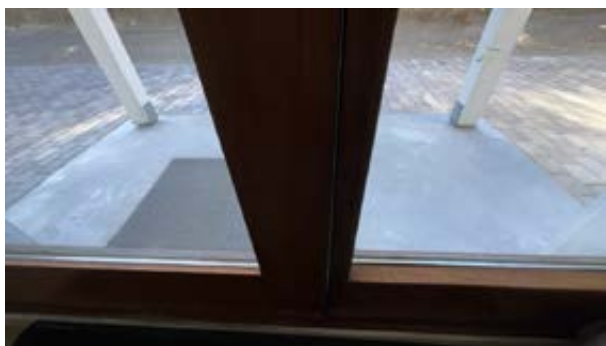
### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje, 2 balkonger i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyde bør økes for å redusere faren for fallulykker.



## TG 3 Utvendige trapper

Entré- og kjellertrapp i betong, terrassertrapp i tre.

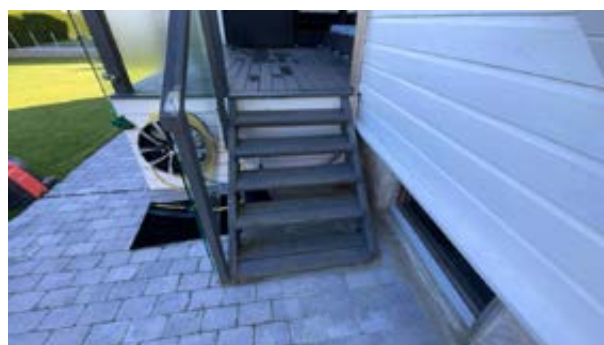
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på ca. 22 mm gjennom stuen.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har original malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, ubehandlet tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav og det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

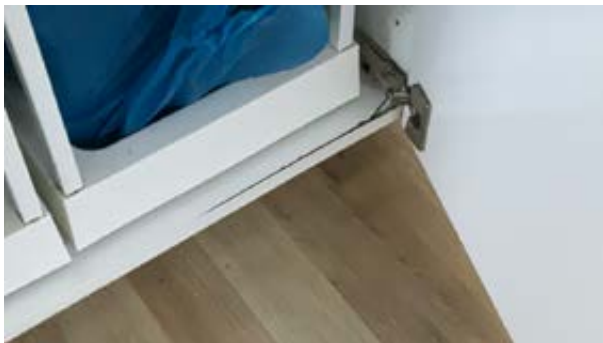
#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist oppsvellinger i innredningen etter vannsøl, dette ser man i benkeskap og sokler mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber, plastrør er av nyere dato og er ok.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og i soil. Dette er modent for utskifting.

Eier opplyser at kommunen har lagt nye rør fra utsiden av grunnmuren og til den kommunale ledningen, det er fortsatt gamle rør under kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ytterligere undersøkelser og utskifting må foretas.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



# Tilstandsrapport



termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksen i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales.



## TG 0 Branntekniske forhold

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1991 Alder på anlegget er ukjent, 1991 er anslått ut fra info i sikringsskapet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

Årstill: 2022 Kilde: Eier

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig på synlige flater.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast og er fra 2022.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger fra grunnmur til offentlig anlegg er av plast (PEL) og er fra 2022.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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

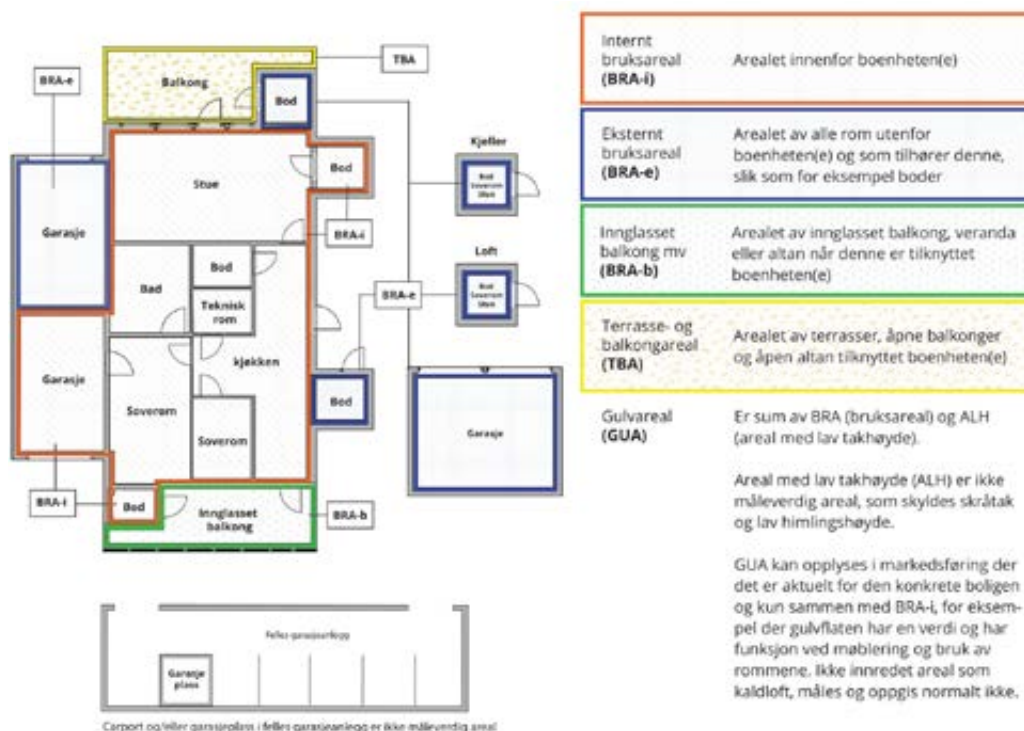
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	15
2. etasje	54			54	8
Kjeller	59			59	
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken		
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Fire uinnredet kjellerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Ut fra boligens alder, foreligger det ikke byggemeldte tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er pågående oppgraderinger av eiendommen.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	118	59

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Saulius Survila	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	225		0	630.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hugins gate 7

### Hjemmelshaver

Surviliene Milda, Survila Saulius

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes, med kort vei til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med plen og belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplasser. Støttemurer i betong.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1	2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	02.09.2025	
3	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT9804>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0325/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Milda Surviliene	Saulius Survila
Gateadresse	
Hugins gate 7	
Poststed	Postnr
SANDNES	4306
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Fuktighet i vegg på toalett

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasje oppført med godkjent byggesøknad, men ferdigattest er ikke utstedt.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Milda Surviliene	2647951a12b5bcfdacacf0 88a06f66caceef7b42	08.04.2026 10:42:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saulius Survila	b3c1b18ff5f4e6aa056e04 43d0601f0f71e986e3	10.04.2026 09:57:55 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>









# Nabolagsprofil

Hugins gate 7 - Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

 Ospabakken Linje 24, 25, X40	3 min  0.3 km
 Skeiane stasjon Linje L5	12 min  1.1 km
 Stavanger Sola	18 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min  17 km

## Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	5 min  0.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	16 min  1.4 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	5 min  2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	8 min  0.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	19 min  1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min  0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min  1.4 km

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

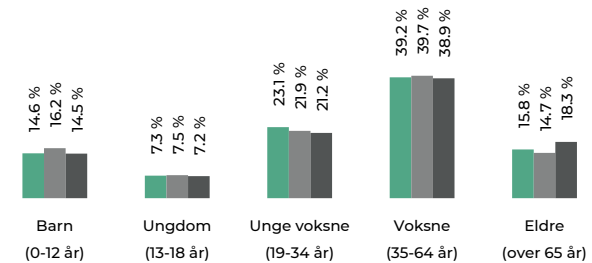
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet




Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Austråttbakken	1 120	476
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	13 min  1.2 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min  1.3 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	16 min  1.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Hoveveien PostNord	4 min  0.3 km
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	9 min  0.8 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

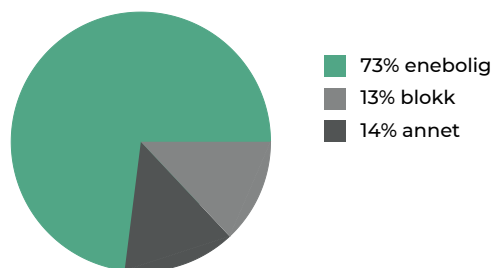
### Støynivået

Lite støynivå 79/100

## Sport

⚽ Austrått skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km
⚽ Espedalen balløkke	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚰 Ganddal Terapi & Trening	12 min 🚶
🚰 EVO Sandnes	15 min 🚶

## Boligmasse



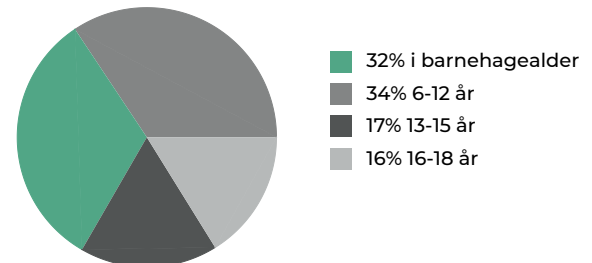
«Sentralt, skoler, barnehage, togstasjon, buss og butikker. Utsikt, solrikt med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Bruelandsenteret	8 min 🚶
📍 Apotek 1 Brueland	9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



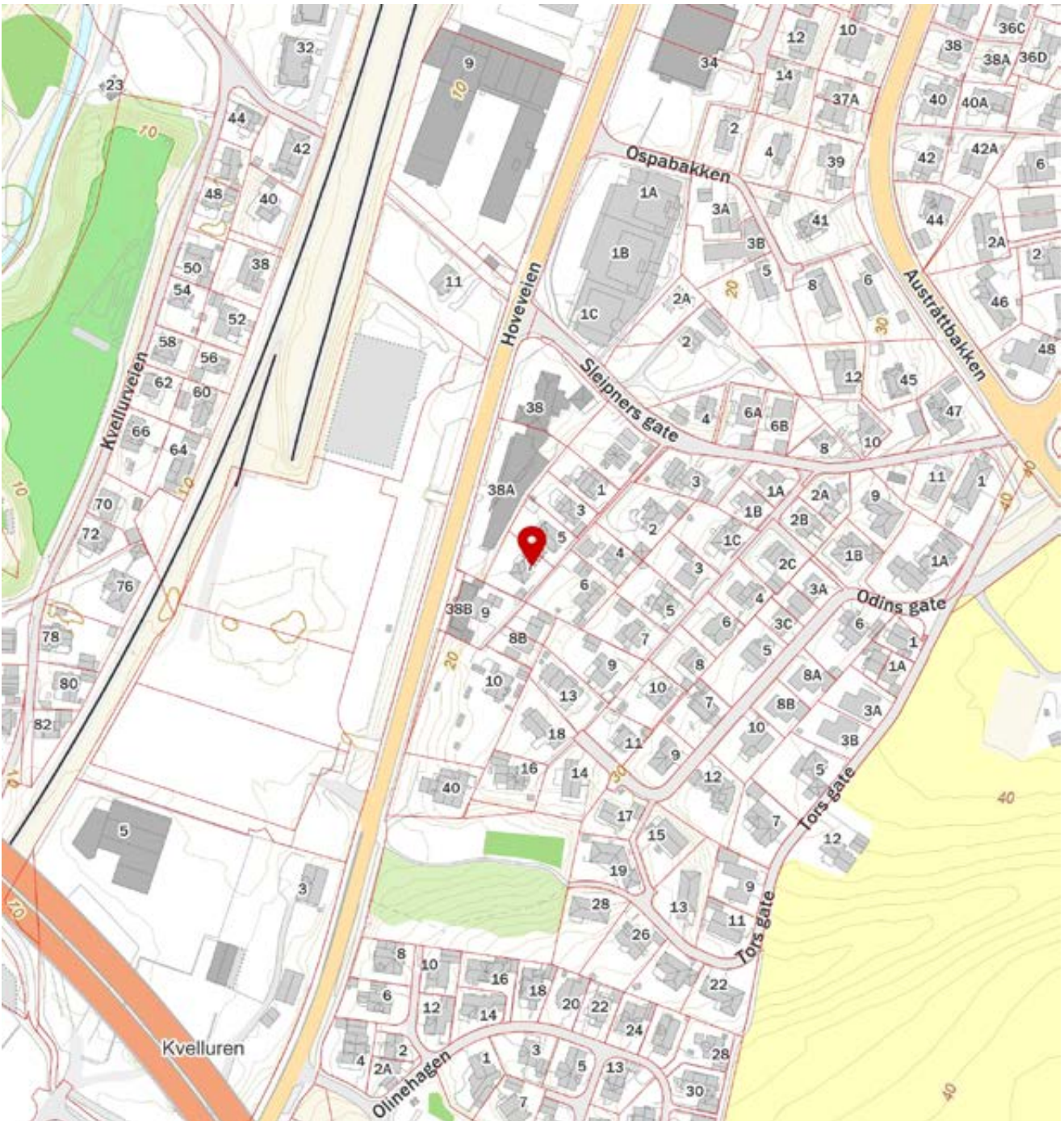
0%

43%

- Austråttbakken
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hugins gate 7, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/225/0/0

Dato: 2026-03-30

Målestokk: 1:1,000

Planident: 6102-03

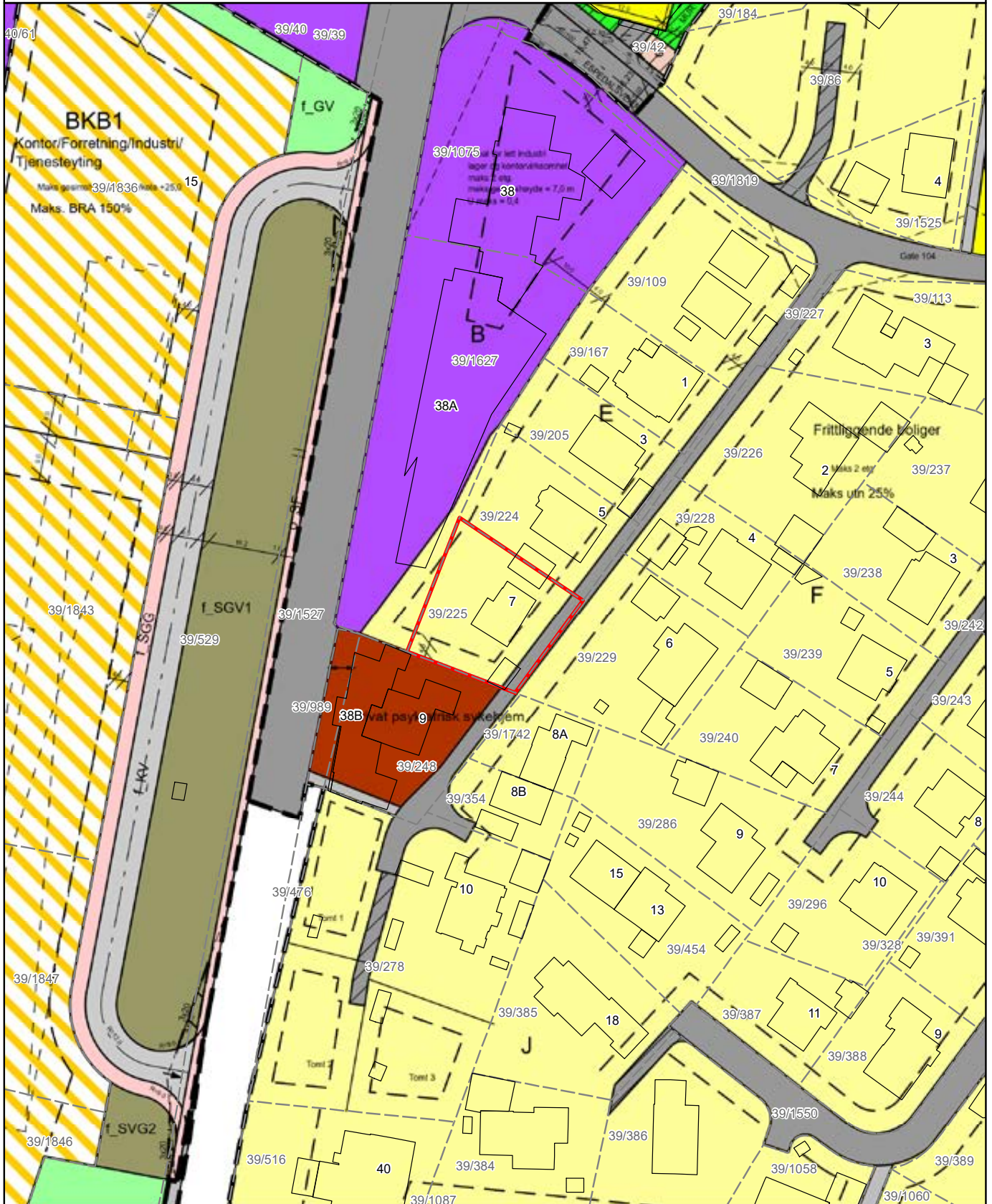
Ikrafttredelsesdato: 8.3.1976



SANDNES  
KOMMUNE



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

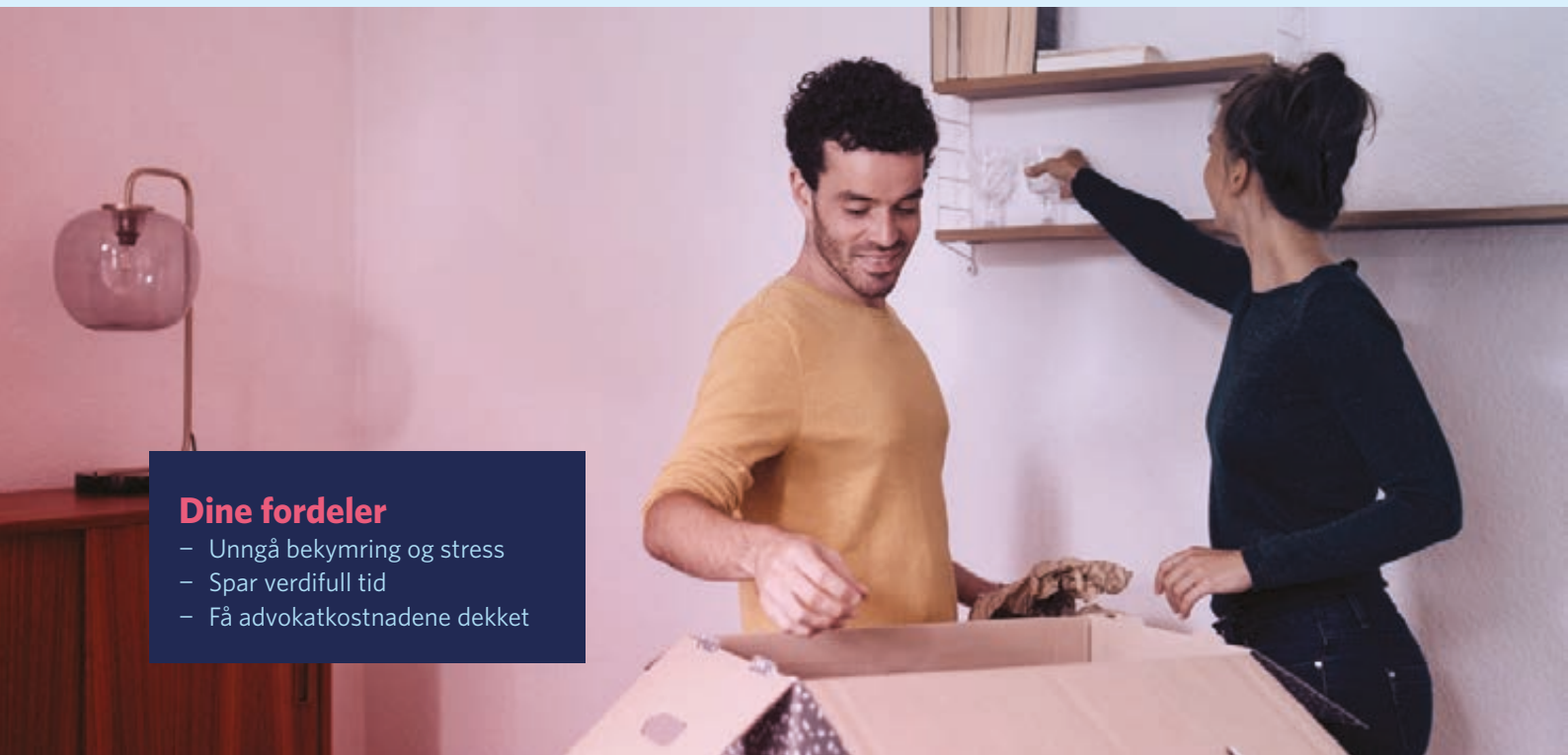
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

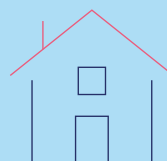
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



Retur:  
Lnett AS  
Postboks 8124

Saulius Survila  
Hugins Gate 7  
4306 SANDNES

<b>Saksnummer</b>	402763
<b>Pinkode</b>	8682
<b>Dokumentdato</b>	31.03.2026
<b>Kontrolldato</b>	02.02.2026
<b>Målernummer</b>	7359992939265495
<b>Inspektør</b>	Johan Sinnes
<b>Nettkunde</b>	Saulius Survila

## Påminnelse på forhåndsvarsel

### Frist angitt i varsel om vedtak nærmer seg

Vi kan ikke se å ha mottatt noen tilbakemelding fra en registrert elektrovirksomhet om at avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Vi minner om at dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **03.05.2026**, vil det treffes et vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

### Innledning (Til informasjon: Tilsynsrapporten starter på 3. side)

Det ble utført tilsyn av ditt elektriske anlegg den 02.02.2026 i Hugins gate 7, 4306 SANDNES.  
Målernummer 7359992939265495.

Med bakgrunn i tilsynet er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dersom du som mottaker av dette brevet er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Utbedring av avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en registrert elektrovirksomhet.

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å gjøre avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Dersom du er elektriker og mener deg kvalifisert til å utføre elektroarbeid/utbedring i egen bolig, må dette avklares med DLE før utbedring igangsettes.

### Spørsmål

Spørsmål kan rettes til [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no) eller på telefon 91 30 13 80, mellom 08:00 og 15:00. Husk å oppgi saksnummer 402763. (Telefon vil ikke bli besvart under pågående tilsyn)

Vi viser for øvrig til elsikkerhetsinformasjon som finnes på nettsiden: [www.elsikkerhetsportalen.no/lnett/](http://www.elsikkerhetsportalen.no/lnett/)

Med vennlig hilsen Lnett AS

Johan Sinnes

Tilsynsingeniør - Mobil: 91 30 13 80

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS  
Joar Bø  
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi sendt til:

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 5, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov. Jf. el-tilsynsloven § 6

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9. Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å være tilstede/ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

**Klage**

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI.

En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Lnett AS på mail [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no), eller til postboks 8124, 4068 Stavanger.

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Retur:  
Inett AS  
Postboks 8124

Saulius Survila  
Hugins Gate 7  
4306 SANDNES

<b>Saksnummer</b>	402763
<b>Pinkode</b>	8682
<b>Dokumentdato</b>	31.03.2026
<b>Kontrolldato</b>	02.02.2026
<b>Målernummer</b>	7359992939265495
<b>Inspektør</b>	Johan Sinnes
<b>Nettkunde</b>	Saulius Survila

## Tilsynsrapport

### Anleggskontroll - Målernummer 7359992939265495 Frist for utbedring: 03.05.2026

Tilsyn er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig tilsyn. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

#### Egenkontroll

DLE anbefaler at eier/bruker gjennomfører egenkontroll av det elektriske anlegget jevnlig.  
For sjekklister og informasjon se: <https://elsikkerhetsdagen.no>

#### Lading av elektrisk kjøretøy - Generell informasjon

DLE minner om at lading fra eksisterende vanlig stikkontakt ikke er tillatt. Ladestasjon må benyttes.  
For mer informasjon se <https://elsikkerhetsportalen.no/Inett/elektrisk-utstyr/elbil/#hjemmelading>

#### Rapportens paragrafhenvvisninger kan henvise til:

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel)
- Forskrift om elektrisk utstyr (feu)
- Forskrift om sikkerhet og drift av elektriske anlegg (fse)
- Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (fek)
- Forskrift om håndtering av medisinsk utstyr (fhmu)

Forkortelse OV = overbelastningsvern (vanligvis den første sikringen i huset)

Forkortelse HS = hovedsikring

### Resultat etter tilsyn av elektriske anlegg i Hugins gate 7, 4306 SANDNES den 02.02.2026.

#### Registrerte avvik:

#### Andre funn

1. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9.  
*Kommentar:*

I forbindelse med stikkprøvekontrollen ble det avdekket at store deler av anlegget bærer preg av å være mangelfullt vedlikeholdt og nyere arbeid virker til å være utført av person uten nødvendig fagkunnskap/kvalifikasjoner. (Jmfør øvrige avvik i rapporten, og utførelse av installasjon som fremstår lite fagmessig og kabler brukt virker å være fra ukjent fabrikk)

Elektrisk opplegg i deler av kjeller, loft og kjøkken virker å være nylig renovert, men det kan ikke fremlegges dokumentasjon for arbeidet.  
Dokumentasjon kunne heller ikke lokaliseres i Boligmappa.no

- NB! DLE ber om at risikovurdering oversendes på mail til [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no) før utbedringsarbeidet starter. Mailen må merkes med saksnummer. (Se pkt. A)

Med bakgrunn i øvrige punkt i tilsynsrapporten må det foretas en systematisk grundig gjennomgang av hele det elektriske anlegget tilknyttet installasjonen.  
Rapportens punkter etter stikkprøvekontrollen må ikke oppfattes som en fullstendig beskrivelse av alle mangler i anlegget.

- Ved tilbakemelding må det utarbeides full dokumentasjon for anlegget.

Dokumentasjonen forventes å inneholde en UTFYLLENDE risikovurdering som beskriver hvilke tiltak som må iverksettes for å så godt som mulig kunne dokumentere at anlegget er i forskriftsmessig stand. Herunder forventes det også en beskrivelse av at ALLE koblingspunkt skal kobles på nytt/kontrolleres, og/eller at eventuell nødvendig/planlagt reinstallerings av hele eller deler av anlegget/anleggsdelene vil bli gjennomført.

Videre må det utarbeides en utfyllende sluttkontroll, samt en utfyllende samsvarserklæring som beskriver hvilke tiltak, kontroller, arbeid og eventuelle forbehold som er tatt for at faglig ansvarlig skal kunne dokumentere at anlegget er i forskriftsmessig stand.

A - NB! DLE ber om at risikovurdering oversendes på mail til dle@l-nett.no før utbedringsarbeidet starter. Mailen må merkes med saksnummer.

B - Kopi av full dokumentasjon må vedlegges ved tilbakemelding på rapporten (samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og underlagsdokumentasjon)

C - Som en del av underlagsdokumentasjon forventes en oversikt som:

C1 – beskriver utbedring av punktene i rapporten etter stikkprøvekontrollen, og

C2 – beskriver utbedring av andre feil og mangler som påvises under gjennomgangen utført av elvirksomheten.

2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § § 36.

*Kommentar:*

Det må dokumenteres at flat kabel av typen "nkt easy mont plus" er godkjent for bruk i Norge som en del av den faste installasjonen.

### **Sikringsskap**

3. Materieell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. FEL § § 32.

*Kommentar:*

Det kunne ikke lokaliseres tavleskjema eller merking på sikringer i sikringsskap.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

4. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § § 28.

*Kommentar:*

Kabelinnføring i topp av skap var ikke tettet.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

### **Kjøkken**

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse. Det ble målt en spenning på 107V mellom installasjonens jordskinne og stikkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakt påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

6. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.

*Kommentar:*

Maxeta stekeovnstikk manglet tilhørende deksel.

### **Bad**

7. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse.

## WC

8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse. Det ble målt en spenning på 108V mellom installasjonens jordskinne og stikkkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakt påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

## Vaskerom

9. Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. FEL § § 38.

*Kommentar:*

Apparatledning til varmepumpe var tredd gjennom vaskerom og garasje frem til utedel.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

10. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § § 28.

*Kommentar:*

Kabler til stikkontakter over vaskemaskiner var ikke betryggende festet.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

## Kjeller

11. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Følgende stikkontakter manglet jordforbindelse i kjeller:

-Stikkontakt ved kjøleskap/fryseboks.

-Stikkontakt ved siden av ved.

-Stikkontakt ved trapp.

Det ble målt en spenning på 107V mellom installasjonens jordskinne og stikkkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakter påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

## Registrerte anmerkninger

### Generelle anbefalinger

1. Komfyrvakt:

I 2010 ble det påbudt med komfyrvakt for platetopper. Komfyrvakt er en viktig sikkerhetsinnretning, og det anbefales at komfyrvakt installeres i din bolig selv om forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.

2. Overspenningsvern:

Et overspenningsvern beskytter det elektriske anlegget mot spenningsendringer. Vernet plasseres i sikringsskapet og skal føre overspenningene til jord i stedet for innover i installasjonen og forårsake skade. Det er en anbefaling å få montert overspenningsvern i installasjonen.

3. Fjerne gammelt inntak:

Det bør undersøkes muligheten for å fjerne gammelt inntak plassert over trapp og montere nytt overbelastningsvern i sikringsskap.

### Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB.

Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Lnett AS sin rettemeldingsportal, <https://sanako.io/login>

Med vennlig hilsen Lnett AS

Johan Sinnes

Tilsynsingeniør - Mobil: 91 30 13 80

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS

Joar Bø

Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi sendt til:



# Eiendomskart for eiendom 1108 - 39/225//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omstviet</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vegkant</li> <li>· · · · · Hjelpeinje fikliv</li> <li>- · - · - Hjelpeinje punkt feste</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vannkant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eiendomsgr lite nøyaktig <math>\geq 500</math></li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig <math>&gt;200 \leq 500</math></li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig <math>&gt;30 \leq 200</math></li> <li>— Eiendomsgr middels nøyaktig <math>&gt;10 \leq 30</math></li> <li>— Eiendomsgr nøyaktig <math>\leq 10</math></li> <li>— Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul>
---	--	---	---

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	630,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6526886,56	<b>Øst</b> 311569,88

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6526893,323	311583,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	20,86	
2	6526888,904241	311589,624997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	7,94	
3	6526871,042655	311576,536564	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	22,14	
4	6526871,83	311574,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
5	6526878,98	311555,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,19	
6	6526904,94	311565,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,86	



Retur:  
Lnett AS  
Postboks 8124

Saulius Survila  
Hugins Gate 7  
4306 SANDNES

<b>Saksnummer</b>	402763
<b>Pinkode</b>	8682
<b>Dokumentdato</b>	31.03.2026
<b>Kontrolldato</b>	02.02.2026
<b>Målernummer</b>	7359992939265495
<b>Inspektør</b>	Johan Sinnes
<b>Nettkunde</b>	Saulius Survila

## Påminnelse på forhåndsvarsel

### Frist angitt i varsel om vedtak nærmer seg

Vi kan ikke se å ha mottatt noen tilbakemelding fra en registrert elektrovirksomhet om at avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Vi minner om at dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **03.05.2026**, vil det treffes et vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

### Innledning (Til informasjon: Tilsynsrapporten starter på 3. side)

Det ble utført tilsyn av ditt elektriske anlegg den 02.02.2026 i Hugins gate 7, 4306 SANDNES.

Målernummer 7359992939265495.

Med bakgrunn i tilsynet er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dersom du som mottaker av dette brevet er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Utbedring av avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en registrert elektrovirksomhet.

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å gjøre avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Dersom du er elektriker og mener deg kvalifisert til å utføre elektroarbeid/utbedring i egen bolig, må dette avklares med DLE før utbedring igangsettes.

### Spørsmål

Spørsmål kan rettes til [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no) eller på telefon 91 30 13 80, mellom 08:00 og 15:00. Husk å oppgi saksnummer 402763. (Telefon vil ikke bli besvart under pågående tilsyn)

Vi viser for øvrig til elsikkerhetsinformasjon som finnes på nettsiden: [www.elsikkerhetsportalen.no/lnett/](http://www.elsikkerhetsportalen.no/lnett/)

Med vennlig hilsen Lnett AS

Johan Sinnes

Tilsynsingeniør - Mobil: 91 30 13 80

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS  
Joar Bø  
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi sendt til:

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 5, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov. Jf. el-tilsynsloven § 6

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9. Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å være tilstede/ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

**Klage**

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI.

En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Lnett AS på mail [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no), eller til postboks 8124, 4068 Stavanger.

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Retur:  
Inett AS  
Postboks 8124

Saulius Survila  
Hugins Gate 7  
4306 SANDNES

<b>Saksnummer</b>	402763
<b>Pinkode</b>	8682
<b>Dokumentdato</b>	31.03.2026
<b>Kontrolldato</b>	02.02.2026
<b>Målernummer</b>	7359992939265495
<b>Inspektør</b>	Johan Sinnes
<b>Nettkunde</b>	Saulius Survila

## Tilsynsrapport

### Anleggskontroll - Målernummer 7359992939265495 Frist for utbedring: 03.05.2026

Tilsyn er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig tilsyn. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

#### Egenkontroll

DLE anbefaler at eier/bruker gjennomfører egenkontroll av det elektriske anlegget jevnlig.  
For sjekklister og informasjon se: <https://elsikkerhetsdagen.no>

#### Lading av elektrisk kjøretøy - Generell informasjon

DLE minner om at lading fra eksisterende vanlig stikkontakt ikke er tillatt. Ladestasjon må benyttes.  
For mer informasjon se <https://elsikkerhetsportalen.no/Inett/elektrisk-utstyr/elbil/#hjemmelading>

#### Rapportens paragrafhenvvisninger kan henvise til:

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel)
- Forskrift om elektrisk utstyr (feu)
- Forskrift om sikkerhet og drift av elektriske anlegg (fse)
- Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (fek)
- Forskrift om håndtering av medisinsk utstyr (fhmu)

Forkortelse OV = overbelastningsvern (vanligvis den første sikringen i huset)

Forkortelse HS = hovedsikring

### Resultat etter tilsyn av elektriske anlegg i Hugins gate 7, 4306 SANDNES den 02.02.2026.

#### Registrerte avvik:

#### Andre funn

1. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9.  
*Kommentar:*

I forbindelse med stikkprøvekontrollen ble det avdekket at store deler av anlegget bærer preg av å være mangelfullt vedlikeholdt og nyere arbeid virker til å være utført av person uten nødvendig fagkunnskap/kvalifikasjoner. (Jmfør øvrige avvik i rapporten, og utførelse av installasjon som fremstår lite fagmessig og kabler brukt virker å være fra ukjent fabrikk)

Elektrisk opplegg i deler av kjeller, loft og kjøkken virker å være nylig renovert, men det kan ikke fremlegges dokumentasjon for arbeidet.  
Dokumentasjon kunne heller ikke lokaliseres i Boligmappa.no

- NB! DLE ber om at risikovurdering oversendes på mail til [dle@l-nett.no](mailto:dle@l-nett.no) før utbedringsarbeidet starter. Mailen må merkes med saksnummer. (Se pkt. A)

Med bakgrunn i øvrige punkt i tilsynsrapporten må det foretas en systematisk grundig gjennomgang av hele det elektriske anlegget tilknyttet installasjonen.  
Rapportens punkter etter stikkprøvekontrollen må ikke oppfattes som en fullstendig beskrivelse av alle mangler i anlegget.

- Ved tilbakemelding må det utarbeides full dokumentasjon for anlegget.

Dokumentasjonen forventes å inneholde en UTFYLLENDE risikovurdering som beskriver hvilke tiltak som må iverksettes for å så godt som mulig kunne dokumentere at anlegget er i forskriftsmessig stand. Herunder forventes det også en beskrivelse av at ALLE koblingspunkt skal kobles på nytt/kontrolleres, og/eller at eventuell nødvendig/planlagt reinstallerings av hele eller deler av anlegget/anleggsdelene vil bli gjennomført.

Videre må det utarbeides en utfyllende sluttkontroll, samt en utfyllende samsvarserklæring som beskriver hvilke tiltak, kontroller, arbeid og eventuelle forbehold som er tatt for at faglig ansvarlig skal kunne dokumentere at anlegget er i forskriftsmessig stand.

A - NB! DLE ber om at risikovurdering oversendes på mail til dle@l-nett.no før utbedringsarbeidet starter. Mailen må merkes med saksnummer.

B - Kopi av full dokumentasjon må vedlegges ved tilbakemelding på rapporten (samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll og underlagsdokumentasjon)

C - Som en del av underlagsdokumentasjon forventes en oversikt som:

C1 – beskriver utbedring av punktene i rapporten etter stikkprøvekontrollen, og

C2 – beskriver utbedring av andre feil og mangler som påvises under gjennomgangen utført av elvirksomheten.

2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § § 36.

*Kommentar:*

Det må dokumenteres at flat kabel av typen "nkt easy mont plus" er godkjent for bruk i Norge som en del av den faste installasjonen.

### **Sikringsskap**

3. Materieell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. FEL § § 32.

*Kommentar:*

Det kunne ikke lokaliseres tavleskjema eller merking på sikringer i sikringsskap.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

4. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § § 28.

*Kommentar:*

Kabelinnføring i topp av skap var ikke tettet.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

### **Kjøkken**

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse. Det ble målt en spenning på 107V mellom installasjonens jordskinne og stikkkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakt påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

6. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.

*Kommentar:*

Maxeta stekeovnstikk manglet tilhørende deksel.

### **Bad**

7. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse.

## **WC**

8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Stikkontakt på vegg manglet jordforbindelse. Det ble målt en spenning på 108V mellom installasjonens jordskinne og stikkkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakt påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

## **Vaskerom**

9. Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. FEL § § 38.

*Kommentar:*

Apparatledning til varmepumpe var tredd gjennom vaskerom og garasje frem til utedel.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

10. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § § 28.

*Kommentar:*

Kabler til stikkontakter over vaskemaskiner var ikke betryggende festet.

-Bilde av utbedret forhold vedlegges rettemelding.

## **Kjeller**

11. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.

*Kommentar:*

Følgende stikkontakter manglet jordforbindelse i kjeller:

-Stikkontakt ved kjøleskap/fryseboks.

-Stikkontakt ved siden av ved.

-Stikkontakt ved trapp.

Det ble målt en spenning på 107V mellom installasjonens jordskinne og stikkkontaktens jordpinne. Etter samråd med eier/bruker ble stikkontakter påsatt stengesegl.

**Frakoblet.**

## **Registrerte anmerkninger**

### **Generelle anbefalinger**

1. Komfyrvakt:

I 2010 ble det påbudt med komfyrvakt for platetopper. Komfyrvakt er en viktig sikkerhetsinnretning, og det anbefales at komfyrvakt installeres i din bolig selv om forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.

2. Overspenningsvern:

Et overspenningsvern beskytter det elektriske anlegget mot spenningsendringer. Vernet plasseres i sikringsskapet og skal føre overspenningene til jord i stedet for innover i installasjonen og forårsake skade. Det er en anbefaling å få montert overspenningsvern i installasjonen.

3. Fjerne gammelt inntak:

Det bør undersøkes muligheten for å fjerne gammelt inntak plassert over trapp og montere nytt overbelastningsvern i sikringsskap.

### **Til utførende elektroinstallatør:**

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB.

Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Lnett AS sin rettemeldingsportal, <https://sanako.io/login>

Med vennlig hilsen Lnett AS

Johan Sinnes

Tilsynsingeniør - Mobil: 91 30 13 80

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS

Joar Bø

Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi sendt til:



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 MinID.

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0325/25

Adresse: Hugins gate 7, 4306 SANDNES, gnr. 39, bnr. 225 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)