

notar



Smeaheia

Smeaheiveien 33

Enebolig | BRA-i/BRA Total 177/223 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 5 647 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 157 240,-
Totalpris	Kr 5 647 240,-
BRA-i/BRA Total	177/223 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1958
Soverom	3
Etasjer	3

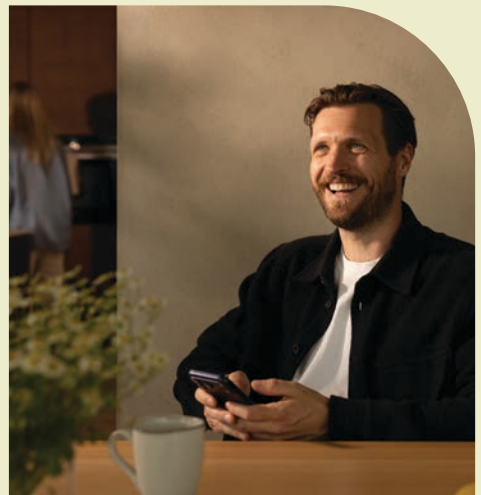
Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	19
Vedlegg	34
Budskjema	93

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Rizwan Malik

Eiendomsmegler

malik@notar.no
913 29 949

Velkommen til Smeaheiveien 33

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en kjekk enebolig beliggende i et attraktivt område på Trones med dobbel garasje og stor hage. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje en romslig entre, lys og moderne stue med ny eikeparkett, varmepumpe og vedovn i 2023, det er utgang til en solrik terrasse, praktisk kjøkken med spisestue. I boligens andre etasje har vi et flott flislagt bad med varmekabler som er pusset opp i 2023 av fagfolk, 3 gode soverom herav ett med balkong. Kjeller har bad/vaskerom mens resten er uinnredet. Boligen har tilgang til Lyse Altibox, installert elbil lader. Dette er en kjekk bolig i et meget etterspurt område på Trones som bør sees, velkommen til en hyggelig visning!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt, barnevennlig og attraktivt til i et rolig og veletablert strøk. Det er kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikk. Stedet byr også på flotte friluftsområder som kan benyttes gjennom hele året.

Her vil du bo i et område som legger til rette for en aktiv og sosial hverdag. Sandnes har et godt idretts og aktivitetstilbud. Kun en kort spasertur unna finner du Sandnes idrettspark som består av Sandnes stadion for friidrett og fotball, Giskehallen idretts og svømmehall, tennisanlegg, kunstgressbaner, treningsbaner, flomlysbaner med grus, rullebrett-område, samt diverse turveier og joggestier. Interpadel Sandnes ligger bare 10 minutter til fots fra boligen.

Sandnes sentrum ligger ca. 4 minutter unna med bil - her finner du kino, kaffebarer, gode restauranter og en rekke kulturtilbud med mer. Det er gode muligheter for kollektiv transport.

Det er flere flotte friluftsområder i nærhet til boligen. Kun en kort kjøretur unna finner du idylliske Sandvedparken som er åpen hele året og er vakker å besøke når som helst. Her er det flere benker, grillsteder og lekeplass for barna - et perfekt samlingspunkt for både små og store.

Like i nærheten ligger også Stokkalandsvannet, hvor du kan nyte en naturskjønn runde gjennom variert landskap.

Dersom man er glad i fjelltur er det ikke langt å kjøre for å gå opp Dalsnuten som er et populært turmål i Sandnes og en av de mest besøkte toppene i kommunen. God offentlig transport.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

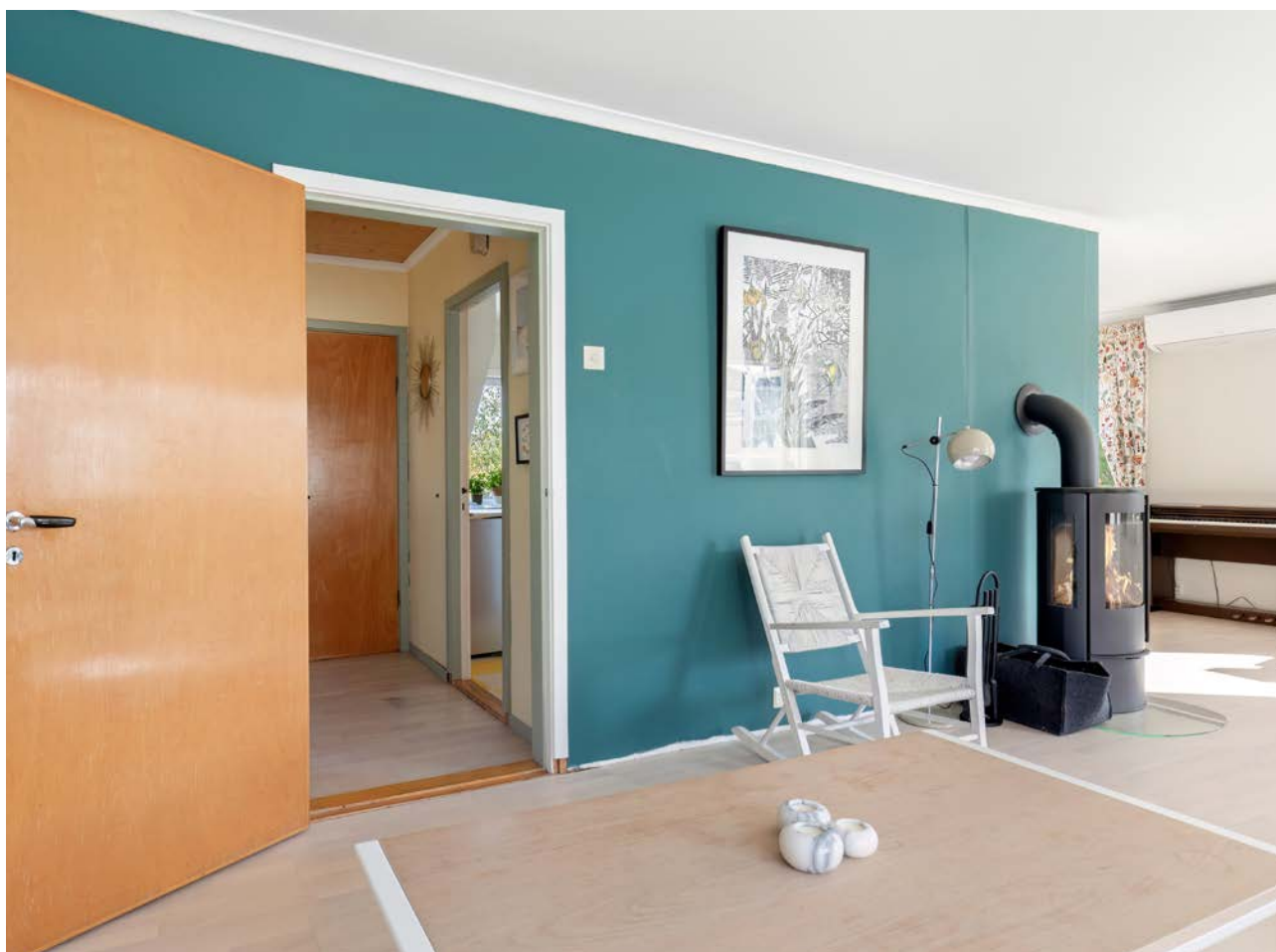
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



















Smedheiveien 33

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES

Oppdragsnummer

22-0128/26

Selger

Esben Gjesteland Tipple
Joanne Teresa Taylor

Matrikkel

Gårdsnummer 70, bruksnummer 844, , ideell andel 1/1.
i Sandnes kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

E

Info energiklasse

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget.

Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid.

Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt

Eiet tomt på 697 kvm.

Beskrivelse av tomt

En lett skrånet tomt med flotte utearealer. Det kan nevnes terrasse/platting på bakken, samt plen og hekk som fordeler som utover tomten. Eiet tomt som er bebygget med bolig og garasje.

Takst

Tilstandsrapport datert 16.09.2026. utført av Teft Eiendom AS.

Byggeår

1958.

Garasje bygget i 1980.

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: 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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med sperr om er spikret og skrudd sammen. Takkonstruksjon er kunn observert med stige fra luke i tak. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Stående bordkledning (plast-kledning kledd utenpå kledning fra byggeår). Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. Utførelse er ukjent.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage. Forventet levetid for vinduer er 20-40 år.

Ytterdører: Malt inngangsdør. Terrasse-dør med 3 lags glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong i trekonstruksjon tekket med sink med adkomst fra soverom 2 etasje. Høyde på rekkverk er 90 cm.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Betong- dekke mellom kjeller og 1 etasje. Trebjelkelag mellom 1 etasje og 2 etasje. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Vedovn i stue.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Bod i kjeller. Yttervegg er utført i betong og er ikke innvendig kledd. Det er derfor ikke foretatt hulltaking i yttervegg.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Fuktsikring og drenering: Dreneringssystemet er fra byggeår (1958). Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Normal forventet levetid for drenering er ca. 20–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

Bruk av grunnmursplast (ofte kalt knotteplast) med topplast på grunnmur ble gradvis vanlig i Norge fra slutten av 1970-tallet, utover. Løsningen ble standard praksis i nyere byggeperioder for å beskytte fuktsperre og hindre vanninntrengning i grunnmur.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur med blokker som utvendig er pusset.

Forstøtningsmurer: Støttemur ved kjellertrapp med sted-støpt betong. Støttemur er overmalt og riss/sprekker vil være svært vanskelig å oppdage. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut fra alderen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har samarbeidet med Morten og teamet hans i Murmester Skarpenes for å avtale hvilke deler av arbeidet vi kunne gjøre selv, og hvilke de skulle stå for. Vi har stått for demontering og riving av gammelt bad, samt sparkling og maling av taket. De har gjort alt av arbeid ellers.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Badet ble total renoverert i 2023. Der det allerede var bad, derfor var ikke behov for byggemelding

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Murmester Skarpenes samarbeider med Frafjord Rør, de har utført alt arbeid i forbindelse med oppgradering av rør innad i huset.

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

Svar: Garasjen trenger total renovering, forrige eier hadde fjernet mest parten av takstein da de bygget nytt garasje, og aldri erstattet de. Vi tror kanskje noe av bygningen kan reddes, dvs bygge på nytt på eksisterende fundament. Et beslag manglet på møne på taket etter en storm. Dette fikk vi fikset og lagt på ny i 2024 av Sandnes Byggetjenester AS.

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

Svar: Gulvet er litt skjev i gangen i andre etasje.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Vi har observert påbegynt råteskader i en av overheng/utstikk i takkonstruksjonen på nord øst hjørnet av huset. Vi har observert og utbedret råteskader i vinduer i første etasje. Vi har montert nytt vindu bakerst i kjeller etasjen (sør siden av bygget under terrassen), og montert ny (brukt*) terrasse dør, da begge disse hadde tegn på påbegynt råteskade før vi delvis pusset opp. Ingen andre skader som vi kjenner til. *terrasse døren var ment som midlertidig løsning, den er litt defekt dvs ikke helt beint/tett i selve døren øverst. Den er allikevel fuktsikker, dette gir bare en del lufting om vinteren. Vi har pleid å fore denne delen av døren og lukker den for vinteren da vi ikke har trengt den åpen om vinterstid. Det er tegn på fuktskade nederst på en av dørens lister på innsiden av huset, nederst til

høyre noe av plast belegget er løsnet fra listen. Denne skaden skjedde før vi fikk døren. Det ble montert av snekker fra Sandnes byggetjenester AS og er tett ellers, som var det viktigste. hele rammen ble kontrollert og utbedret av snekker da den ble satt inn.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. I forbindelse med total renovering av bad, oppgradert Acom elektro tavlen og trakk ledninger til kjelleren for fremtidig arbeid. Madland elektro har oppgradert tavlen enda mer i 2025, ved installasjon av Zaptec el-bil lader, automat sikringer og overspenningsvern.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag

Svar: Zaptec el-bil lader montert av Madland elektro i 2025.

- 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)?

Svar: Ja. Vi har tapetsert, malt, sparklet og montert parkettgulv etter beste evne.

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

Svar: Ja, kun av faglærte. Bygging av terrasse, bytte av terrasse dør og vindu montert i kjeller. Arbeidet ble utført av Sandnes byggetjenester AS.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Nei.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Nei.

- Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Drenering rundt huset oppfattes som god, med tanke på alder av huset. Ergo lite fukt i kjelleren.

Veggene i kjeller er nylig malt for å vise potensialet i rommet med diffusjonsåpen maling slik at veggene kan puste. Når takstmannen var innom, hadde ikke noen malt eller vasket veggene siden byggeåret. Sluken i gårdsrommet burde blitt kontrollert for sørpe og stein, eventuelt monter rist over også for å hindre fortetting. Det dannes en liten søleputt der ved kraftig nedbør, men har alltid drenert seg fint. Innkjørsel er delt med naboen. Måking av snø om vinteren har vi delt på. Greie naboer på alle kanter. Pipen har vært renover i 2023 av Murmester Skarpenes. Det ble tatt brann sikkerhets kontroll i 2026 og anbefalt enten at man renovere taket og montere stige som en andre kontrollpunkt på pipen, eller andre feie luke i andre etasje. Ny feieluke ble satt inn i kjelleren, samt nytt vedovn 1 etg og rør innvendig, og pipehatt 2023.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Nytt bad, ny eikeparkett og malte overflater, ny varmepumpe, ny vedovn.

Modernisert/Påkostet år

2023

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, felles parkeringsplass, lekeplass, offentlig vei mm.

Det gjøres oppmerksom på at det eksisterer en detaljregulering for Sandnes idrettspark med planID: 202413 i nærheten av boligen. Denne planen baseres på å bygge en ny storhall og nye kunstgressbaner på Giske- og Gymnasbanen, med blant annet underjordisk parkeringsanlegg. For

mer informasjon ta kontakt med Sandnes kommune.

Oppvarming

Kjeller: Elektrisk.

1 Etasje: Elektrisk. Varmepumpe. Vedovn i stue.

2 Etasje: Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse altibox

Parkeringsforhold

Parkering i garasje og gårdsrom. Elbil lader installert.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomst via privat vei med gnr. 70 bnr. 1002. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse

Området er bebygget med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 14.10.1960 i følge Sandnes kommune.

Det er ikke samsvar mellom byggesgodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. 1 soverom i andre etasje som er gjort større ved å innlemme en del av gangen og det er innredet bad på vaskerom i kjeller.

Fasaden samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det er byttet plassering og størrelse på 1 vindu i andre etasje på nordsiden og tatt bort 1 vindu i første etasje. På østsiden er det byttet vinduer i kjeller som er større enn på godkjente tegninger. På sørsiden er det en annen design på begge vinduer i 2.etg. Det er bygget terrasse langs hele vegg på sørsiden. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper. Se vedlagt byggetegninger. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper påtar seg risiko for eventuelle pålegg/krav fra kommunen.

Når det gjelder fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er

dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

U-etg.: Entre/gang, bad/vaskerom og stor hall/bod.

1. etg.: Entre/gang, kjøkken, stue, spisestue og utgang til terrasse.

2. etg.: Gang, 3 soverom, balkong, bad.

Dobbel garasje bygd i 1980.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Følgende punkter har fått TG2:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp fra balkong 2 etasje går til bakke. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Takkonstruksjon/Loft: • Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke luftespalte mot mellom yttervegg og sutak (synlig fra kott). Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er fra loft/kryp loft påvist av dampsperre ikke er montert. Døren til kottet og luke i tak mot kaldt loft er ikke tett, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom. Det er ingen inndekning av gjennomføring til takhatt. Dette innebærer at det kan drive inn vann ved ugunstig vind og regnvær. CC sperr 78 cm. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
- Ytterdører: Vannbord ved terskel til terrassedør er ikke fagmessig utført, og tettingen vurderes som usikker. Det mangler beslag på terskel ved inngangsdør. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Terrasse-dør fremstår som vær-slitt. Terrasse-dør tar borti karm og bør justeres.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Hånd-rekker på trapp til kjeller er ikke montert. Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Overflater - gulv: Fukt- merke på gulv i gang 1 etasje. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Stedvis noe knirk. Fremstår ellers med normal slitasje.
- Overflater - vegger og himlinger: Pappet tak i stue er delvis fjernet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: I kjeller er det registrert en høydeforskjell på 15 mm. I soverom 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 28 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur/gulv.
- Innvendige dører: Enkelte dør er tar borti karm og bør justeres.
- 2. etg. Bad - Vannnett sjikt, membran og sluk: Sluk med tilkomst via luke under badekar. Membran er ikke synlig under klem-ring. Smøre-membran er synlig over klem-ring.
- 2. etg. Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert

skikkelig.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Kjøkken fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- Kjøkken - Avtrekk: Garantitid er overgått. Utkast i yttervegg er delvis blokkert.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen stopper på kaldt loft og er blokkert med lokk. Rør er ikke isolert.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering luftgjennomstrømning.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren/gulv ved kjeller. Ved bruksendring ved at kjeller innredes må bytte av drenering og fuktsikring mot grunn påregnes.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren. Grunnmur er overmalt og riss/sprekker kan være svært vanskelig å oppdage.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Pga. alder. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Følgende punkter har fått TG3:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre tegn til svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Pga. skade på plast-kledning. Plast-kledning er tilsynelatende montert utpå eksisterende kledning uten luftespalte mellom. Dette øker fare for fuktskade på kledning og bakvegg. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetning). På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist fukt/råteskade på flere vindu. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Kjeller. Bad/vaskerom - generell: Badet er provisorisk etablert med toalett og dusjkabinett i forbindelse med etablering av nytt bad i 2. etasje. Vaskerommet er etablert på støpt grunn fra byggeår, uten dokumentert membran, tilstrekkelig fall eller ventilasjon. Det må påregnes renovering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger i kjeller. Vannrør med rør i rør er ikke etablert i rør i rør skap og er ikke fagmessig utført. Det registreres vann/lekkasje rundt hovedstoppekran i gulv. Vannkran er ikke funksjon-testet. Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (vannrør og vannkraner fra byggeår). Det anbefales at hovedstoppekran kontrolleres av rør-legger.
- Terrengforhold: Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

HMS:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Hånd-rekker på tapp til kjeller er ikke montert.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trapp med hånd-rekke på en side. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rekkverk mangler på nedre del av trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt og det for store åpninger i rekkverk.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

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 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 223 m²
TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Bi-inngang, gang, trapperom, bod 1 stk., bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 52 m² Trapperom, gang, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

2. etasje

3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 58,9 m². Takhøyde målt i gang kjeller 2,06 m. 1. etasje er målt til 66,6 m². Takhøyde målt i stue 2,39 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 25 m². Balkong med adkomst fra soverom 2. etasje 3 m²

Økonomi

Prisantydning

Kr. 5 490 000,-

Kommunale avgifter

Kr 17 798,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Avgiften fordeles på 12 terminer. Avgiften inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 124 097,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 4 496 386,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 157 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 647 240,- (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 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/70/844:

10.04.1992 - Dokumentnr: 3143 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:70 Bnr:13

Areal 682.6 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1278620 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:70 Bnr:844

24.05.2011 - Dokumentnr: 394962 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:70 Bnr:13

27.04.2018 - Dokumentnr: 705197 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:70 Bnr:13

Grunnboksdato

11.09.2026

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7178220

Diverse opplysninger

Diverse

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

20.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

Megler

Rizwan Malik, Eiendomsmegler

Epost: malik@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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>

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 dekningsalg 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 lenger 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Smeaheiveien 33

Vedlegg

Tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/Terje Tollefsen datert 16.09.2026, selgers egenerklæring datert 21.10.2026, energiattest datert 19.10.2026, reguleringsplankart, grunnkart, byggetegninger følger vedlagt

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



Enebolig



Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 70, bnr. 844

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 16.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 21396-1189

Referansenummer: MI4623

Foretak: TEFT EIENDOM AS

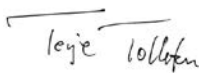


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset. Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med plast-kledning. Etasjeskille med støpt dekke mellom kjeller og 1 etasje. trebjelkelag mellom 1 etasje og 2 etasje. Vindu med dobbelt glass. Saltak teknet med eternit.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fremstår som rå-kjeller og er ikke innredet.

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

2 Etasje. Laminat, teppe og gulv-plank på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk.

1 Etasje. Elektrisk. Varmepumpe. Vedovn i stue.

2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

VESENTLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR.

2023 - nytt bad med membran, fliser og innredning.

2023 - ny varmpumpe.

Opplysninger gitt av eier,

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLKUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

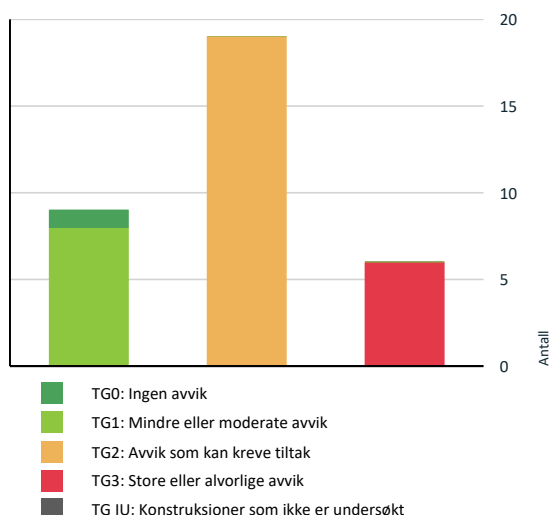
Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



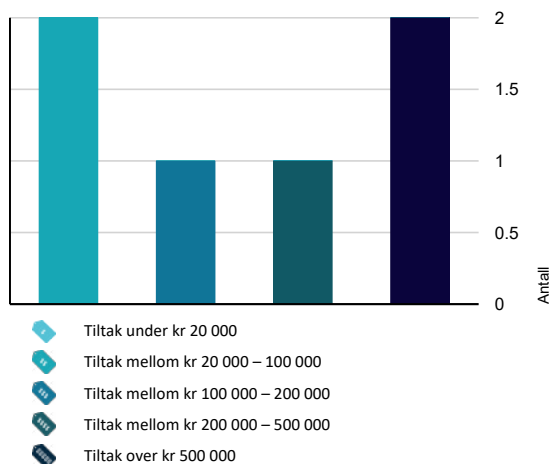
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Hånd-rekker på tapp til kjeller er ikke montert.
- ! Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Trapp med hånd-rekke på en side. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Rekkverk mangler på nedre del av trapp.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt og det for store åpninger i rekkverk.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Flere av bygningens komponenter og bygningsdeler har nå nådd, eller nærmer seg, forventet levetid. Det må derfor påregnes behov for løpende vedlikehold, utskiftninger og enkelte utbedringer i tiden fremover.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre tegn til svekkelse. TG 3 er satt på bakgrunn av at tekkingen og undertaket har overskredet forventet brukstid.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Prisoverslaget er sjablongmessig og for bytte av undertak og tekking. Eternittplater fra tak skal normalt behandles som asbestholdig farlig avfall. Det anbefales å innhente et konkret prisoverslag fra byggefirma.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntett sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp fra balkong 2 etasje går til bakke.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 21396-1189

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 8 av 34

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen. Sprekker i pussen på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av pussen, noe som kan føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner. Det kan også vurderes å montere takhatt på pipe over tak for å redusere risikoen for vanninntrenging.
- Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Bytte av takrenner og nedløp må ses i sammenheng med bytte av yttertak.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med sperr om er spikret og skrudd sammen. Takkonstruksjon er kunn observert med stige fra luke i tak. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke luftespalte mot mellom yttervegg og sutak (synlig fra kott). Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket.
- Det er fra loft/kryploft påvist av dampsperre ikke er montert. Døren til kottet og luke i tak mot kaldt loft er ikke tett, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det er ingen inndekning av gjennomføring til takhatt. Dette innebærer at det kan drive inn vann ved ugunstig vind og regnvær.

- CC sperr 78 cm. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Konsekvens/tiltak

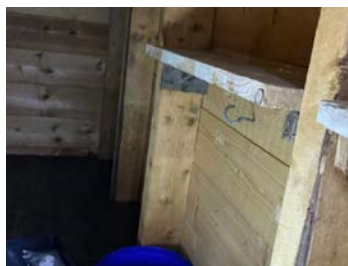
- Fuktmerker i tak rundt pipe. Forhold er ikke videre undersøkt på grunn av manglende tilkomst. Forhold må ses i sammenheng med utbedring av pipe over tak og takteking.
- For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.
- Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



1 TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning (plast-kledning kledd utenpå kledning fra byggeår). Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. Utførelse er ukjent.

Vurdering av avvik:

- TG 3 på grunn av skade på plast-kledning. Plast-kledning er tilsynelatende montert utpå eksisterende kledning uten luftespalte mellom. Dette øker fare for fuktskade på kledning og bakvegg.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen ved hjørne-bord.

På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun utbedring av den registrerte skaden på plastkledningen. Underliggende kledning fra byggeår er ikke kontrollert. Eventuelle fukt- eller råteskader i underliggende kledning eller vegg vil komme i tillegg. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.
- Luftingen bak kledningen bør forbedres der det er liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon, for å redusere risikoen for råte- og fuktskader. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets veggkonstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



Synlig fukt/råte på stuebord bak takrenner. Utbedring må ses i sammenheng med bytte av takrenner.



Vindu på bad er kledd igjen. Tetting er ikke ytterlig undersøkt.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Vurdering av avvik:

- TG 3 på grunn av det er påvist fukt/råteskade på flere vindu.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det må påregnes utskifting av vinduer med registrert fukt- og råteskade. Kostnadsanslaget er sjablongmessig. Ved eventuell utskifting anbefales det å innhente et konkret prisoverslag fra kvalifisert byggefirma, da endelig kostnad vil avhenge av omfanget av arbeidene og eventuelle nødvendige følgearbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hemper mangler på noen vindu.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

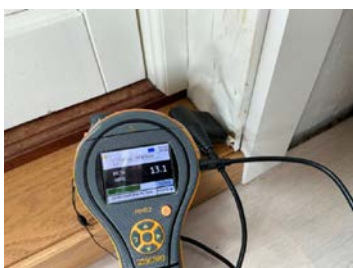
Malt inngangsdør. Terrasse-dør med 3 lags glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- Vannbord ved terskel til terrassedør er ikke fagmessig utført, og tettingen vurderes som usikker. Det mangler beslag på terskel ved inngangsdør.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Terrasse-dør fremstår som vær-slitt.
- Terrasse-dør tar borti karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



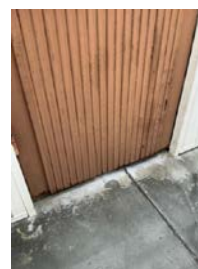
Synlige fukt-merker på karm i terrasse-dør. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Glipe mellom dør og karm på terrasse-dør. Kan ikke forventes å være tett.



Terrasse-dør fremstår som vær-slitt.



Terrasse-dør med enkelt glass på soverom 2 etasje fra byggeår. Det kan ikke utelukkes i dør må byttes i tiden som kommer.

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon tekket med sink med adkomst fra soverom 2 etasje. Høyde på rekkverk er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

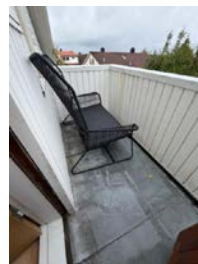
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Bånd-tekking, sinklegert (falsede plater). Omlegging. Gammel båndteking og gammelt underlags-belegg fjernes. Tekking bygges opp på nytt. Intervall 30 - 50 år.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



TG1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/platting er bygget i trekonstruksjoner og dekket med terrassebord i trevirke. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



TG2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngang i sted-støpt betong belagt med skifer. Trapp til kjeller med sted-støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Hånd-rekker på tapp til kjeller er ikke montert.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Bom (hulrom under) i noen skiferstein.
- Bør vurderes over tid. Ved at skiferstein løsner må tiltak påregnes.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker og at barn kan komme gjennom rekkverket minimeres.

Håndrekke bør monteres på trapp til kjeller for å sikre trygg bruk og redusere risikoen for fall.

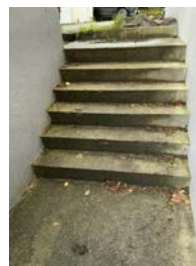
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat, gulv-plank og teppe på gulv.

Vurdering av avvik:

- Fukt- merke på gulv i gang 1 etasje. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Stedvis noe knirk. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulvet kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, og utbedring bør vurderes dersom dette utvikler seg eller oppleves sjenerende.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Pappet tak i stue er delvis fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre eller ferdigstille himlingen der pappet tak er delvis fjernet, for å unngå redusert estetisk kvalitet og risiko for støv.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong- dekke mellom kjeller og 1 etasje. Trebjelkelag mellom 1 etasje og 2 etasje. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- I kjeller er det registrert en høydeforskjell på 15 mm. I soverom 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 28 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- På synlig søyle til bærende konstruksjoner til trapp i kjeller er det registrert flyvehull etter borebille/morr.
- Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

- Synlige riss/sprekker på puss på pipe i kjeller. Sprekker på puss på pipe over tak er beskrevet under nedløp og beslag. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.



Riss/sprekker på puss på pipe i kjeller.

1 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod i kjeller. Yttervegg er utført i betong og er ikke innvendig kledd. Det er derfor ikke foretatt hulltaking i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det registreres saltutslag på yttervegger/gulv, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning. Det anbefales å montere avfukter i kjeller for å senke luftfuktigheten, samt sørge for god ventilasjon. Ved bruksendring ved at kjeller innredes må tiltak påregnes.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

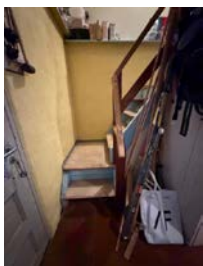
Trapp fra kjeller til 1 etasje av enkel utførelse. Trapp fra 1 etasje til 2 etasje med tette trinn belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trapp med hånd-rekke på en side. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rekkverk mangler på nedre del av trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Stedvis noe knirk i trapp.



Trapp til kjeller har for store åpninger i rekkverk.



Rekkverk er ikke montert på nedre del av trapp.

📌 TG 2 Innvendige dører

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige glatte dører. Mindre skader på noen karmen og dører, vurderes som normal bruksslitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2-8 år.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dør er tar bort karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for vanntett sjikt se egenerklæring.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 12 mm. Fall under badekar er ikke kontrollert på grunn av tilgang. Overflater fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk ligger under badekar og er inspisert gjennom luke. Tilkomst for inspeksjon er begrenset. Membran er ikke synlig under denne type sluk/utførelse og er derfor ikke kontrollert. Smøre-membran er synlig over sluk. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år. Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk med tilkomst via luke under badekar. Membran er ikke synlig under klem-ring. Smøre-membran er synlig over klem-ring.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon fra utførende bedrift anbefales. Det anbefales regelmessig rengjøring av sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for at vannstanden stiger opp mot klemringen.



Sluk under badekar har begrenset tilkomst for kontroll.



Eventuell opp-kant/membran ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg, innfliset badekar. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (trapp) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Badet er provisorisk etablert med toalett og dusjkabinett i forbindelse med etablering av nytt bad i 2. etasje. Vaskerommet er etablert på støpt grunn fra byggeår, uten dokumentert membran, tilstrekkelig fall eller ventilasjon. Det må påregnes renovering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder renovering av bad/vaskerom. Alternativt kan dusjkabinett og vaskemaskin fjernes, og rommet benyttes som bod.

Kostnadsestimat: Over 500 000

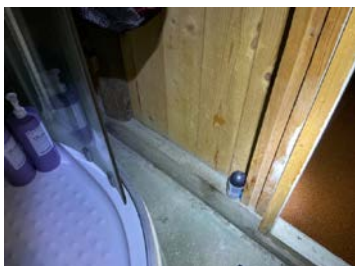


KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt, vegg bak dusj-kabinett er ikke kledd igjen og fukt-søk er fortatt i vegg bak dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Kjøkken fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Bytte kjøkken kan vurderes.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått. Utkast i yttervegg er delvis blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og kontroll av avtrekksanlegget for å sikre fortsatt god funksjon, da garantitiden er utløpt. Det kan ikke utelukkes at avtrekk må byttes i tiden som kommer. Utkast i yttervegg bør renses og holdes fri for blokkeringer for å unngå redusert effekt eller funksjonssvikt over tid. Manglende oppfølging kan føre til dårligere ventilasjon og økt risiko for fuktskader..



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovestoppekran med adkomst via luke i gulv i bod kjeller. Del av vannrør med rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger i kjeller. Vannrør med rør i rør er ikke etablert i rør i rør skap og er ikke fagmessig utført.
- TG 3 på grunn av det registreres vann/lekkasje rundt hovestoppekran i gulv. Vannkran er ikke funksjon-testet.
- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (vannrør og vannkraner fra byggeår). Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.
- Det anbefales at hovedstoppekran kontrolleres av rør-legger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

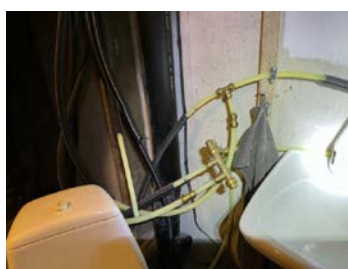


Tilstandsrapport

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av hovedstoppekran.
- På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannrør i kjeller er ikke fagmessig utført.



Vannrør med rør i rør-skap plassert i bad 2 etasje TG 1.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Stake-luke er påvist i kjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen stopper på kaldt loft og er blokkert med lokk. Rør er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

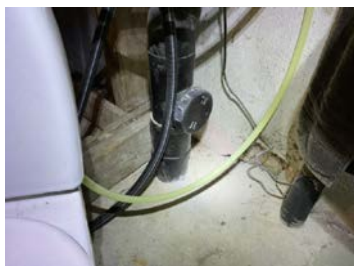
- Luftingen bør føres over tak og rør bør isoleres for å sikre korrekt funksjon av avløpsanlegget og forhindre kondens, frostskaider og luktproblemer. Konsekvensen av manglende lufting og isolasjon er økt risiko for tilstopping, dårlig avrenning, luktspredning og fuktskader på grunn av kondens.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport



Innvendig avløpsrør er ikke luftet over tak eller isolert på kaldt loft.

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Installere balansert ventilasjon kan vurderes.

IG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

IG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står i gang 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet er fra byggeår (1958). Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Normal forventet levetid for drenering er ca. 20–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

Bruk av grunnmursplast (ofte kalt knotteplast) med topplist på grunnmur ble gradvis vanlig i Norge fra slutten av 1970-tallet, utover. Løsningen ble standard praksis i nyere byggeperioder for å beskytte fuktsperre og hindre vanninntrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren/gulv ved kjeller.
- Ved bruksendring ved at kjeller innredes må bytte av drenering og fuktsikring mot grunn påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med blokker som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren. Grunnmur er overmalt og riss/sprekker kan være svært vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.



1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur ved kjellertrapp med sted-støpt betong. Støttemur er overmalt og riss/sprekker vil være svært vanskelig å oppdage. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt og det for store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene krav.



1 TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren.

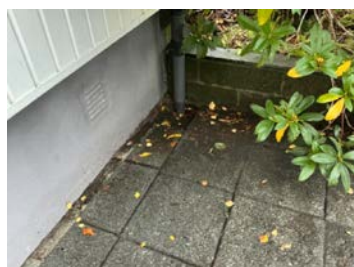
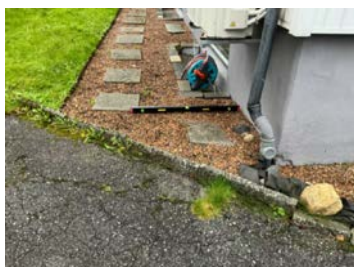
Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Vurdering av avvik:

- Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om ledningenes materialtype eller utførelse.

TG2 er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. Anlegget fungerer på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Hånd-rekker på tapp til kjeller er ikke montert.

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Tilstandsrapport

- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trapp med hånd-rekke på en side. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rekkverk mangler på nedre del av trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt og det for store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Bom (hulrom under) i noen skiferstein.
- Bør vurderes over tid. Ved at skiferstein løsner må tiltak påregnes.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker og at barn kan komme gjennom rekkverket minimeres.

Håndrekke bør monteres på trapp til kjeller for å sikre trygg bruk og redusere risikoen for fall.

- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Synlige riss/sprekker på puss på pipe i kjeller. Sprekker på puss på pipe over tak er beskrevet under nedløp og beslag. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Stedvis noe knirk i trapp.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene krav.

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ref. Tegninger

Standard

Garasje bygget med vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak med peste takstoler. Rulle-port.

Vedlikehold

Takstein mangler på tak og det registeres fukt/råteskade på ytterkledning og takkonstruksjon. Utbedring/gjennoppbygging må påregnes.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

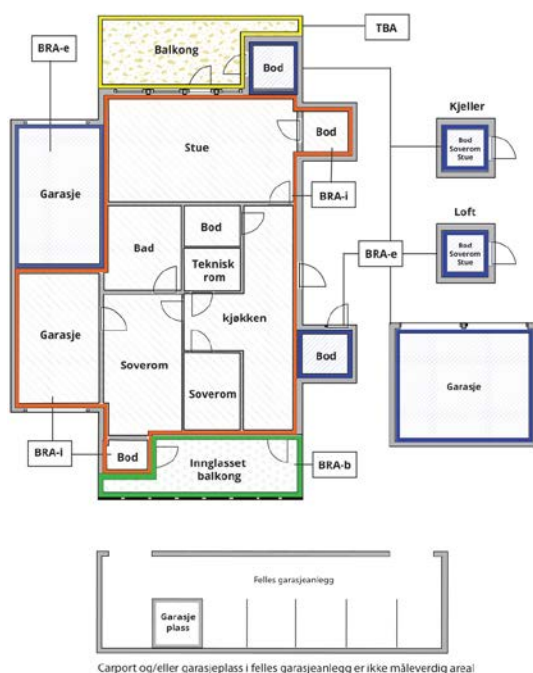
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	66			66	25
2 Etasje	52			52	3
Kjeller	59			59	
SUM	177				28
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue		
2 Etasje	Trapperom, gang, 3 soverom, bad		
Kjeller	Bi-inngang, gang, trapperom, bod 1 stk., bad/vaskerom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 58,9 m². Takhøyde målt i gang kjeller 2,06 m. 1. etasje er målt til 66,6 m². Takhøyde målt i stue 2,39 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 25 m². Balkong med adkomst fra soverom 2. etasje 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023- nytt bad med membran, fliser og innredning og deler av vannledninger. 2023 - ny varmepumpe.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Joanne Teresa Taylor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	844		0	697.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smeaheiveien 33

Hjemmelshaver

Tipple Esben Gjesteland, Taylor Joanne Teresa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til

Smeaheiveien 33 , 4317 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 844
1108 SANDNES

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES



Forutsetninger

salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0128/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joanne Teresa Taylor	Esben Gjesteland Tipple
Gateadresse	
Smeaheiveien 33	
Poststed	Postnr
SANDNES	4317
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7178220

Document reference: 22-0128/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JTT, EGT

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har samarbeidet med Morten og teamet hans i Murmester Skarpenes for å avtale hvilke deler av arbeidet vi kunne gjøre selv, og hvilke de skulle stå for. Vi har stått for demontering og riving av gammelt bad, samt sparkling og maling av taket. De har gjort alt av arbeid ellers.

Arbeid utført av

Murmester Skarpenes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble total renoveret i 2023. Der det allerede var bad, derfor var ikke behov for byggemelding.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Murmester Skarpenes samarbeider med Frafjord Rør, de har utført alt arbeid i forbindelse med oppgradering av rør innad i huset.

Arbeid utført av

Frafjord Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen trenger total renovering, forrige eier hadde fjernet mest parten av takstein da de bygget nytt garasje, og aldri erstattet de. Vi tror kanskje noe av bygningen kan reddes, dvs bygge på nytt på eksisterende fundament. Et beslag manglet på møne på taket etter en storm. Dette fikk vi fikset og lagt på ny i 2024 av Sandnes Byggetjenester AS.

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

Gulvet er litt skjev i gangen i andre etasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har observert påbegynt råteskader i en av overheng/utstikk i takkonstruksjonen på nord øst hjørnet av huset. Vi har observert og utbedret råteskader i vinduer i første etasje. Vi har montert nytt vindu bakerst i kjeller etasjen (sør siden av bygget under terrassen), og montert ny (brukt*) terrasse dør. Ingen andre skader som vi kjenner til. *terrasse døren var ment som midlertidig løsning, den er litt defekt dvs ikke helt beint/tett i selve døren øverst som gir ekstra lufting: vi har pleid å fore den og stenge døren for vinteren. Plasten på en av listene ved gulvet er ikke perfekte - denne skaden skjedde før vi fikk døren satt inn. Det ble montert av snekker fra Sandnes byggetjenester AS og er tett mot vann, som var det viktigste. Hele rammen ble kontrollert og utbedret av snekker da den ble satt inn.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med total renovering av bad, oppgradert Acom elektro tavlen og trakk ledninger til kjelleren for fremtidig arbeid. Madland elektro har oppgradert tavlen enda mer i 2025, ved installasjon av Zaptec el-bil lader, automat sikringer og overspenningsvern.

Arbeid utført av

Madland elektro (2025) og Acom elektro (2023)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Zaptec el-bil lader montert av Madland elektro i 2025.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har tapetsert, malt, sparklet og montert parkettgulv etter beste evne.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygging av terrasse, bytte av terrasse dør og vindu montert i kjeller.

Arbeid utført av

Sandnes Byggetjenester AS

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

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

*Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Document reference: 22-0128/26

Tilleggskommentar

Drenering rundt huset oppfattes som god, med tanke på alder av huset. Ergo lite fukt i kjelleren. Veggene i kjeller er nylig malt for å vise potensialet i rommet med diffusjonsåpen maling slik at veggene kan puste. Når takstmannen var innom, hadde ikke noen malt eller vasket veggene siden byggeåret. Sluken i gårdsrommet burde blitt kontrollert for sørpe og stein, eventuelt monter rist over også for å hindre fortetting. Det dannes en liten søleputt der ved kraftig nedbør, men har alltid drenert seg fint. Innkjørsel er delt med naboen. Måking av snø om vinteren har vi delt på. Greie naboer på alle kanter. Pipen har vært renover i 2023 av Murmester Skarpenes. Det ble tatt brann sikkerhets kontroll i 2026 og anbefalt enten at man renovere taket og montere stige som en andre kontrollpunkt på pipen, eller andre feie luke i andre etasje. Ny feieluke ble satt inn i kjelleren, samt nytt vedovn 1 etg og rør innvendig, og pipehatt 2023.

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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0128/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joanne Taylor	45f70a5b8941b118297156 73f8d413e13da45775	21.10.2026 10:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Esben Tipple	6cb5e1a3e4140276f48b7 bc9891680dd9b98fbe6	21.10.2026 12:42:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0128/26

- 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

Smeaheiveien 33 - Nabolaget Trones vest/Stadion - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Professor Dahls gate	8 min 
Linje 2, 28, X40	0.7 km
 Sandnes sentrum stasjon	19 min 
Linje F5, L5	1.7 km
 Stavanger Sola	18 min 
 Stavanger stasjon	18 min 
Linje F5, L5	14.3 km

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.)	6 min 
340 elever, 28 klasser	0.5 km
Trones skole (1-7 kl.)	12 min 
408 elever, 33 klasser	1 km
Stangeland skole (1-7 kl.)	15 min 
500 elever, 27 klasser	1.3 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min 
483 elever, 34 klasser	0.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	7 min 
180 elever, 6 klasser	0.6 km
Sandnes videregående skole	11 min 
588 elever, 21 klasser	0.9 km
Akademiet vgs. Sandnes	20 min 
286 elever	1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

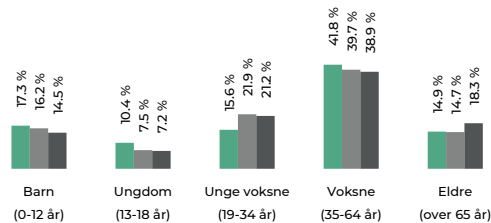
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones vest/Stadion	1 632	609
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smeaheia barnehage (1-5 år)	5 min 
61 barn	0.5 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år)	6 min 
81 barn	0.5 km
Ormaskogen barnehage (0-5 år)	9 min 
77 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	11 min 
Coop Extra Smeaheia	14 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Gateparkering

Lett 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

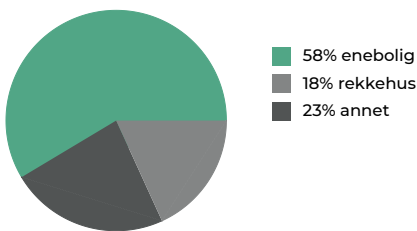
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

 Smeaheia skole	4 min 
Ballspill	0.3 km
 Giske ungdomsskole	5 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
 InterPadel Sandnes	6 min 
 SATS Trim Towers	14 min 

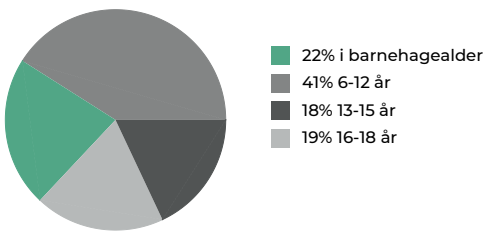
Boligmasse



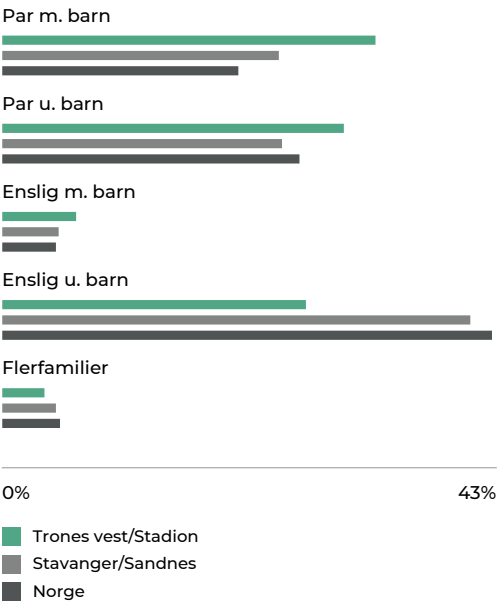
Varer/Tjenester

 AMFI Vågen	20 min 
 Stangeland Apotek	17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

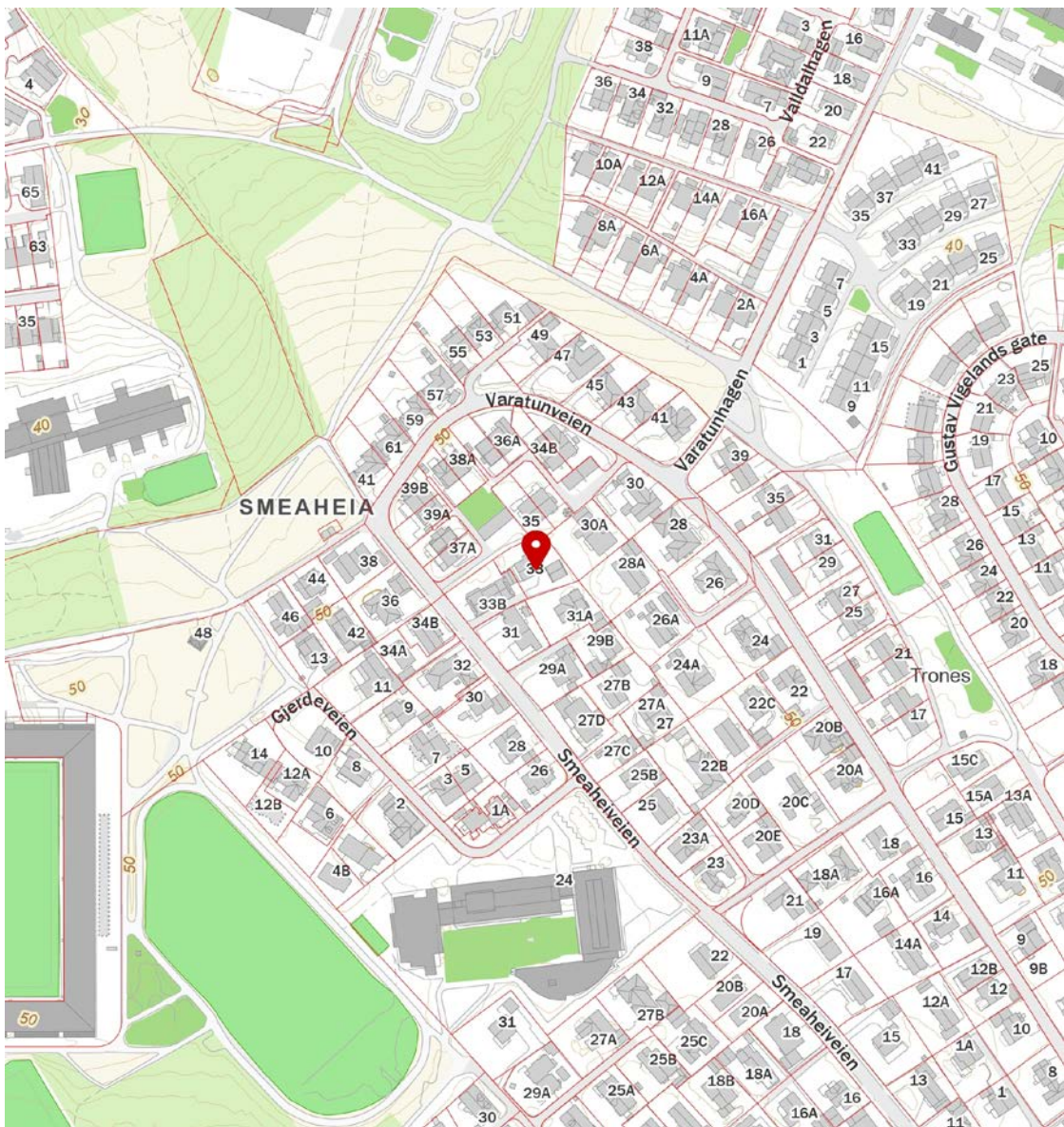
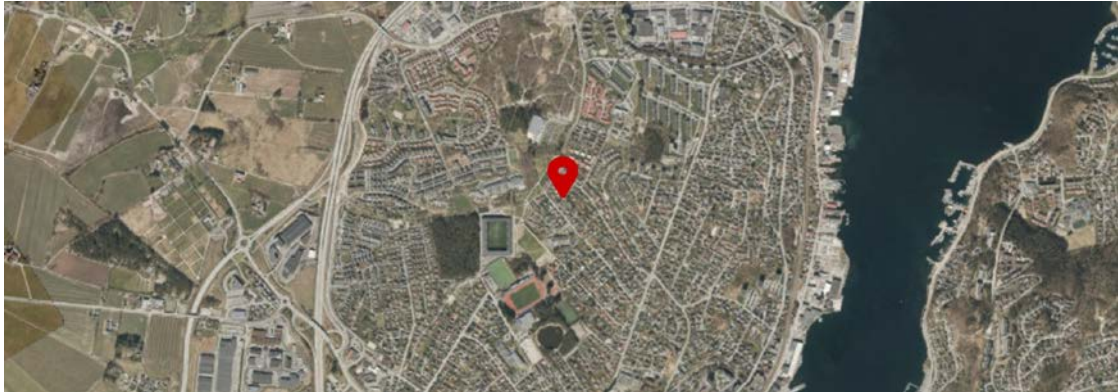


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/844/0/0

Dato: 2026-09-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202413

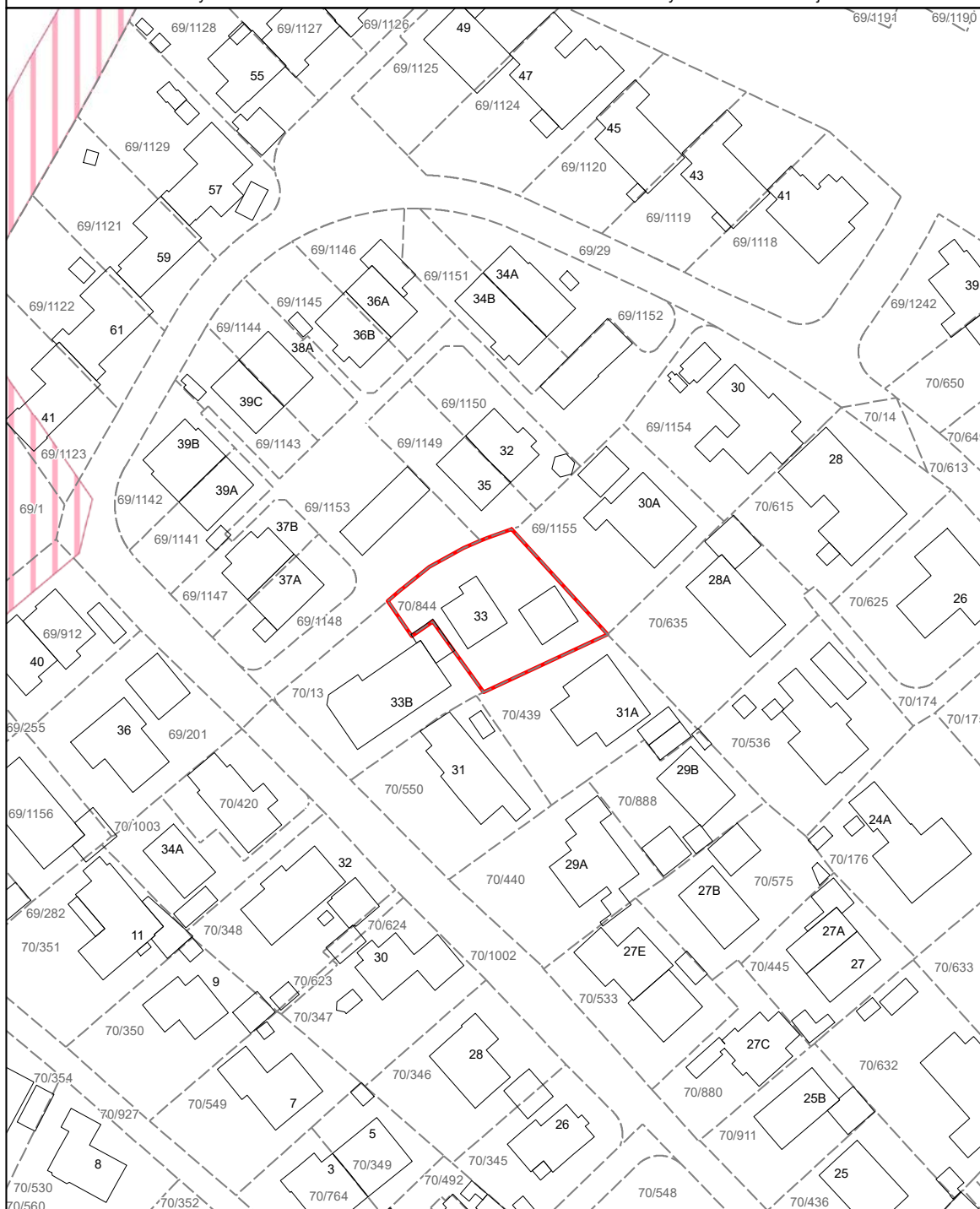
Ikkrafttredelsesdato:



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.



Grunnkart

Adresse: Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/844/0/0

Dato: 2026-09-14

Målestokk: 1:1,000

SANDNES
KOMMUNE

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/844/0/0

Dato: 2026-09-14

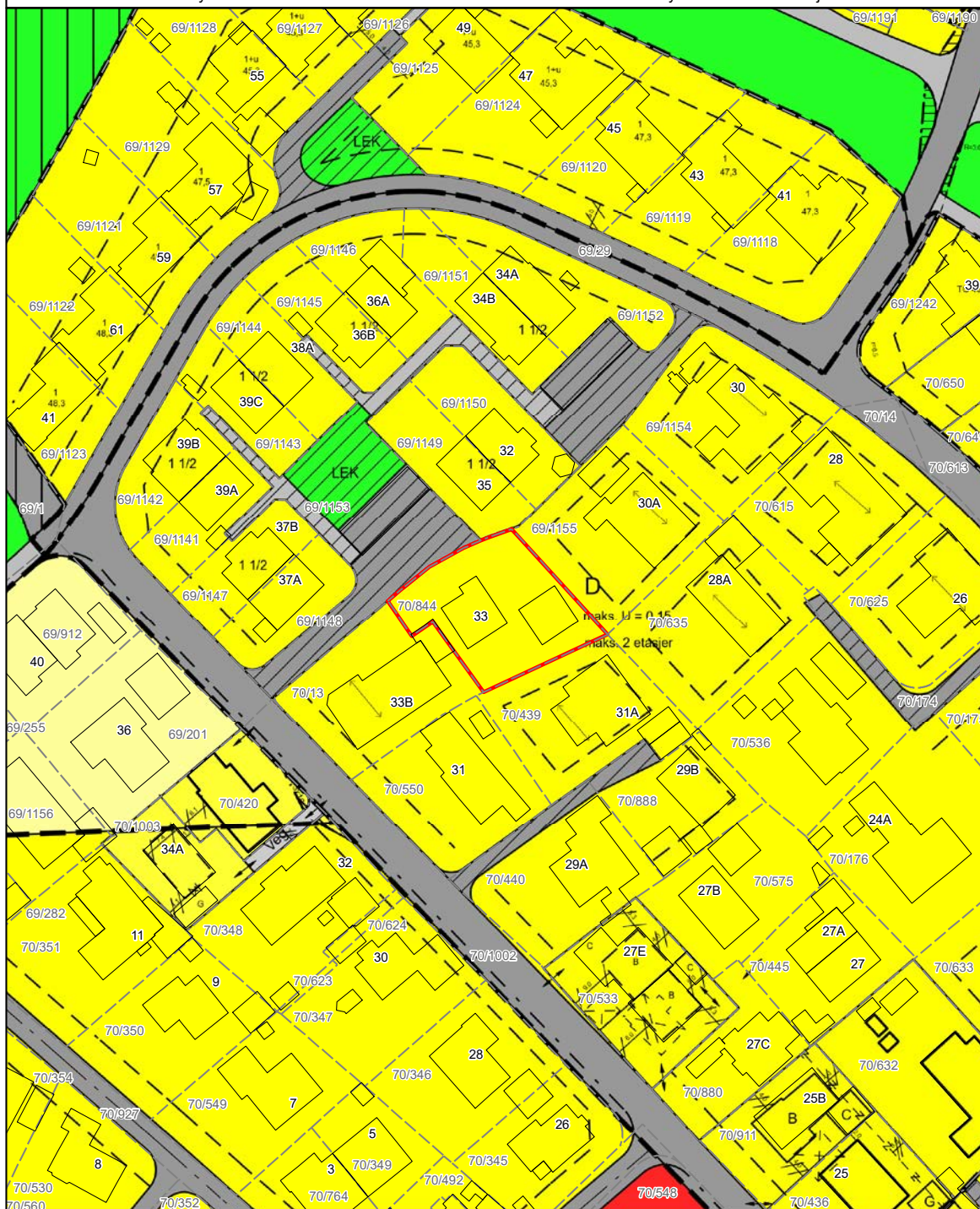
Målestokk: 1:1,000

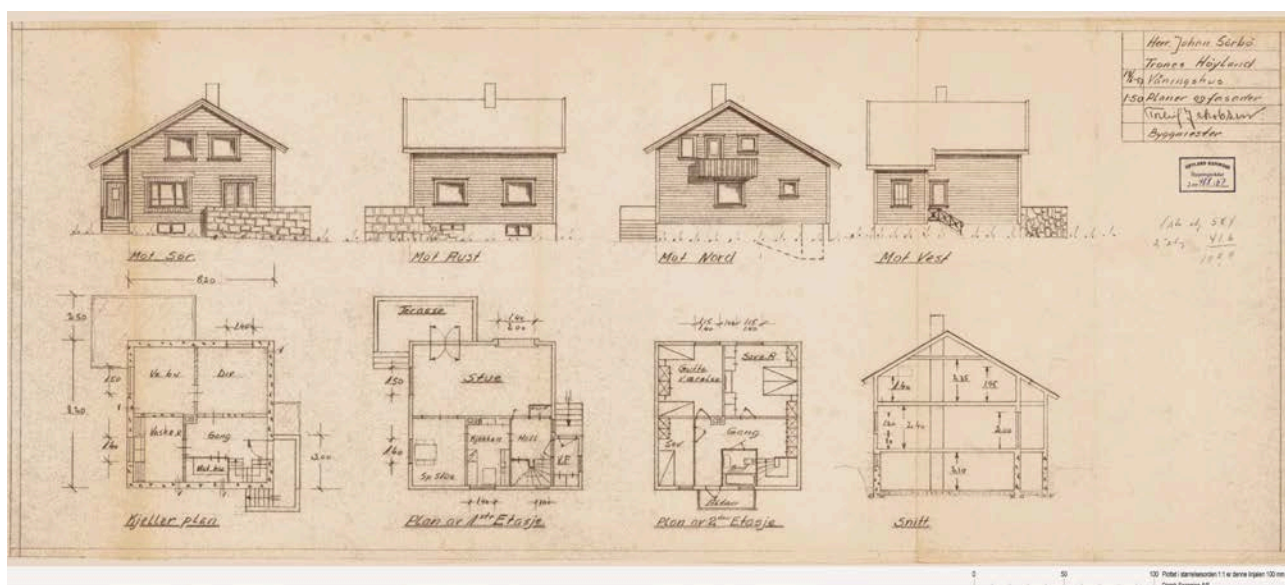
Planident: 6804-02

Ikrafttredelsesdato: 4.10.1971

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.



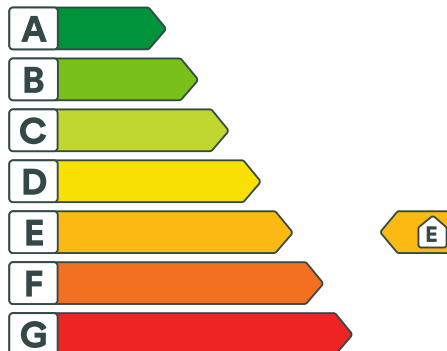




Energiattest



Adresse Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES	
Dato for energimerking 19.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-371178
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170105419
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 844
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 178,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
294,25



Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES

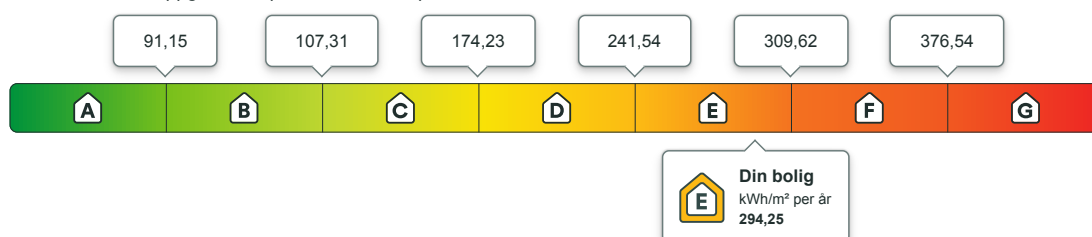


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
37 056,90

kWh/m² per år
263,73

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Smeaheiveien 33, 4317 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 eignedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTERLØSUTRUSTING medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

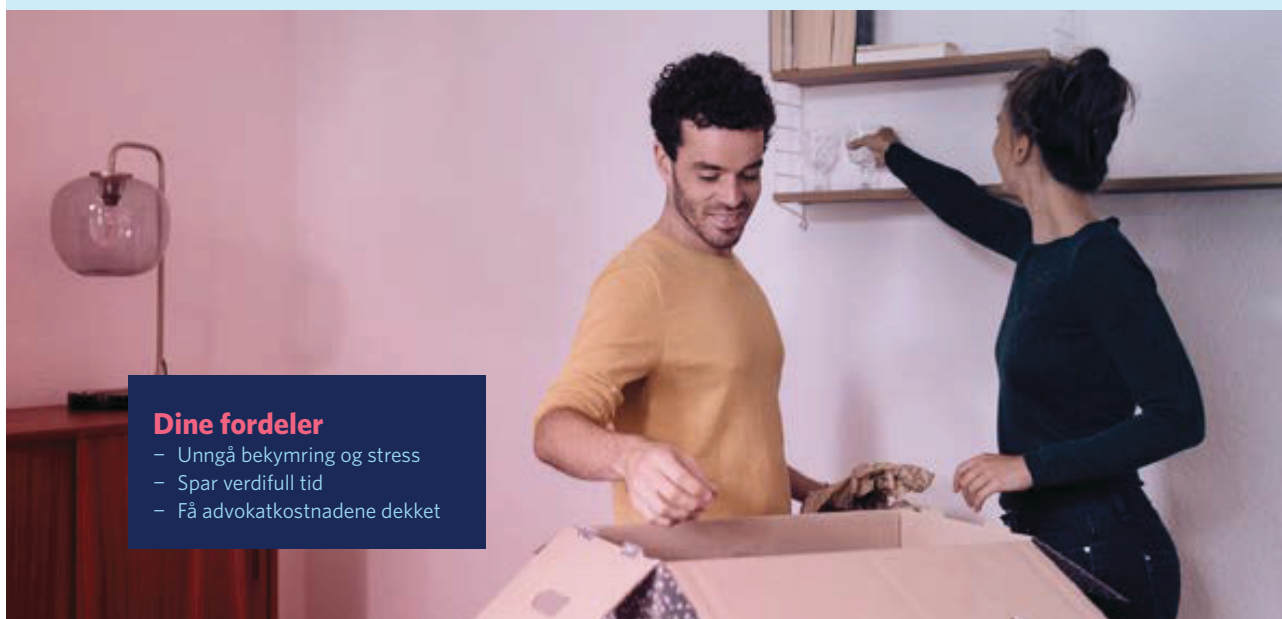
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→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 kontakinformasjon, 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson

Tlf

Epost

Navn på budgiver: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

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: _____

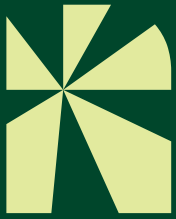
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.