

Losveien 20

HANA

notar



Prisantydning Kr 5 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Losveien 20

Enebolig m/ hybel, 1 mål og panorama utsikt

Adresse	Losveien 20 4327 SANDNES
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 168 740,-
Totalpris	Kr 6 158 740,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1976
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen med utleiedel i Øvre Hana med flott utsikt . Området er ideelt for familier med barn, etablerere og godt voksne, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nabolaget byr på en trygg og vennlig atmosfære med gode turmuligheter i nærheten.

Boligen, bygget i 1976, har et bruksareal på 183 m² fordelt på to etasjer. Første etasje er modernisert med nytt kjøkken og bad fra 2018, mens underetasjen har behov for oppgradering. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, toalettrom, to soverom og bad i første etasje, samt flere rom i underetasjen. Eiendommen har en romslig terrasse på 153 m², perfekt for utendørs aktiviteter. Det er også en garasje på 41 m² og en redskapsbod på 13 m².

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	23
Vedlegg	30
Budgivning	76

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Øvre Hana er et veletablert og familievennlig nabolag som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en opplevd trygghetsscore på 87 av 100 og et vennskapsscore på 70 av 100.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode bussforbindelser fra Fjellveien, hvor linjene 21, 29, 46, 47 og N96 går, kun 4 minutters gange fra eiendommen. Sandnes sentrum stasjon ligger 15 minutter unna med linjene F5 og L5, og Stavanger stasjon kan nås på 20 minutter med samme linjer.

Nabolaget har et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. Igglemyr skole og Øygard ungdomsskole ligger henholdsvis 13 og 12 minutters gange unna, mens Hana skole og Vatnelli skole er litt lenger unna, med henholdsvis 17 og 22 minutters gange. For de yngste barna er Gravarlia barnehage og Øygard barnehage tilgjengelige innen 11-12 minutters gange.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Hana Sanz kun 6 minutters gange fra eiendommen, som også tilbyr post i butikk og har søndagsåpent. Maxi Sandnes, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger

13 minutter unna.

Øvre Hana tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og området har en vurdering på 89 av 100 for turmuligheter. Sport og fritidsaktiviteter er godt dekket med Gravarlia balløkke og Hana skole aktivitetshall innen 7 minutters gange, samt treningssentre som City Gym Sandnes og Robust Trening Sandnes innen kort kjøreavstand.

Samlet sett er Øvre Hana et attraktivt område som kombinerer rolig og trygg atmosfære med nærhet til nødvendige fasiliteter og gode transportmuligheter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Losveien 20, 4327 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0015/26

SELGER

Håkon Hauge

MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1066,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

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 943 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende tomt med stor terrasse og flott opparbeidet hage med busker og planter samt belegningsstein og trapper.

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Grunnmuren er oppført av sement eller lettklinkerblokker ut fra observasjoner i ventilåpning.

Støttemur ved garasjen må gjenoppbygges.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Hellingen på terrenget er tydelig synlig under terrassenivå, noe som medfører økt risiko for vanninntrenging mot grunnmuren.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.02.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1976. Bygningen er fundamentert på det som er vurdert til å være stabil byggegrunn.

Grunnmuren er konstruert av lettklinker- eller sementblokker. Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene består av bindingsverk kledd med trekledning. Lufting bak kledningen er ansett som tilfredsstillende i henhold til byggeårets krav.

Taket er et valmet tak tekket med betongstein fra byggeåret. Takkonstruksjonen er synlig på loftet og har god lufting.

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret og består av materialer som sink og glassfiber.

Etasjeskillerne i boligen er utført som trebjelkelag.

Vinduer og dører i boligen består av en blanding av originale enkle- og tolags glassvinduer, samt nyere vinduer og dører. En entredør ble skiftet i 2013 og en terrassedør i 2012.

Eiendommen har både en terrasse på terreng og en balkong med bærende konstruksjon. Under balkongen hviler bjelker på dragere langs grunnmuren og på søylepunkter av lecablokker.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpanner er for inneværende år 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Takvann er frakoblet under terrasse/balkongnivå.

Takvannsdeler under terreng er fra byggeår.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Kledning som er i berøring med terrasse- eller balkonggulv står utsatt til. Det anbefales å etablere overgangsbeslag og sørge for tilstrekkelig klaring mellom terrassegulv og nedre deler av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert fuktskjolder ved takgjennomføringer, som rundt pipe og kanaler. Slike skjolder er normale og forventede for loft av denne alderen. Isolasjonen mangler fiberskott i overgangen mellom yttervegger og undergurt (gulvbjelker på loft). Det mangler også vindtetting over isolasjon i enkelte partier.

- Utvendig - Vinduer - originale

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Originale vinduer er på befaringen 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Søylepunktene og de ytre dragerne har for stort spenn, noe som kan medføre redusert bæreevne. Utvendig kledning som er under terrasse/balkonggulv nivå står utsatt til.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

I underetasjen må det påregnes full renovering av overflatene. Parketten i stuen har betydelig slitasje og bør oppgraderes ved sliping eller utskifting.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Horisontalt riss er observert mot stue. I underetasjen er pipen for mye innkledd, noe som kan vanskeliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Feierrapport fra 2016 har ingen anmerkninger. Siste feierrapport skulle normalt vært utstedt i 2024.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 100 mm.

- Våtrom - U.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

- Våtrom - 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kontroll i sluk avdekker at denne er fra byggeår (ikke skiftet sluk ifb. med renovering i 2018).

Membranen er videre lagt oppå slukets mansjett, og det er usikkert om løsningen er tett dersom sluket fylles opp med vann til gulvnivå. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. En lekkasje vil medføre endring av tilstandsgrad fra 2 til 3.

- Spesialrom - 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Mange kilder (blant annet fra produsenter, forhandlere, tester og artikler fra 2024-2026) oppgir 12-15 år som normalt estimat med godt vedlikehold.

Service minst 2. hvert år (rens filter, sjekk kjølemedie, utedel) kan forlenge levetiden med flere år og er ofte et krav for full garanti (typisk 5 år på de fleste merker).

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederens forventede levetid er overskredet med god margin.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten på de synlige delene er ikke festet til grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Ved hulltaking og måling i vegg mot grunnmur under terreng, ble det registrert en fuktverdi på 24,6 vekt%.

Verdier mellom 16-19,9 vekt% tilsier økt risiko (TG 2), mens verdier over 20 vekt% indikerer skadepotensial (TG 3). Målt verdi tilsier derfor skadepotensial i henhold til vurderingskriteriene.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i

muren.

Støttemuren viser betydelige tegn til ustabilitet som følge av manglende drenerende masse (frostspreng).

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Hellingen på terrengtet er tydelig synlig under terrassenivå, noe som medfører økt risiko for vanninntrenging mot grunnmuren.

- Våtrom - U.etg. > Vaskerom > Generell

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

Rommet er oppført i en tid da det ikke var krav til tettesjikt dersom overflater var av mur. Frem til 1997 var det vanlig å ha vaskerkjellere med uehandlet betonggulv.

- Våtrom - U.etg. > Bad hybel > Generell

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

- Våtrom - U.etg. > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert svelling i nedre deler av baderomspanelene.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1975.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Toalett og dusj i hybelstue må helrenoveres

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hommersand og Torgersen

Beskrivelse: Hommersand og Torgersen er et seriøst byggefirma som har stått for hele nuggingen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Sluk/ avkøp er skiftet på bad og kjøllen i forbindelse med oppgradering

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Kjøkken er oppsatt av fagfolk via IKEA. Bad er skiftet av fagfol fra byggnester Torgersen. Renner med at de har meldt arbeidet etter gjeldene regler.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/ skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk fra tidligere peis. Peisn ble skiftet ut med ny ovn.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært observert mus no ganger av byggets leveti. Tre mus er drept ved hjelp av musefeller. Har ikke observert skader.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Innsa ute del av varmepumper er blitt reparert av person fra Monteringservice

Beskrivelse: Skiftet motor

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

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av lokalt brannvesen

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Egil Fjøløy, eget firma

Beskrivelse: Har satt opp terrasse med glassvegg

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Har utleiedel/hybel som har bært bebodd av min søø. Bør renoveres

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Kommunal inspektør som kontrollerte alle hus finansiert av husbanken, Navn: Vindskei ?

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

Ja

Beskrivelse: Det som bar tiltenkt som garasje ble bygget inne og ble oppholdsrom/kjeller p.g.a tiltenkt garasje på annet sted på

tomten. Utført av Hommersand og Torgersen

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent av samme kommunale inspektør.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målin er gjort to ganger, begge gangene i en tremåneders periode, Ingen negative utslag

Kommentar fra selger: Kjøllen,bad,toalett og garasje er skiftet/bygget nytt i 217/8

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2018:

• Modernisering 1.etg. Bad, kjøkken og wc.

2015:

• Varmepumpe ble montert i 2015.

2013:

• Entredør nede i 2013.

2012:

• Flere vinduer er skiftet ut i boligen samt terrassedør ut fra stue i 1.etg.

2011:

• bytte av innmat i sikringsskap til automatsikringer.
• Garasje Nybygg

1998:

• Det ble montert nytt glassrekkverk i 1998.

1983:

• Garasje i bolig bruksendret til bod og soverom.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger. Etablert villabebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan 'Reguleringsplan for Hana, del av gnr 38, bnr 30 med tilliggende areal' (plan-ID 84111). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer 942.82 kvm av eiendommen til boligformål. 26.09.1986

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Sandnes 2023-2038' (plan-ID 202005), med ikraftttredelse 15.05.2023. Et delareal på 940.41 kvm er avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 2.46 kvm er avsatt til friområde.

Det pågår planarbeid for 'Detaljregulering for gnr 38 bnr 30, Hana Gartneritomt, Hana' (plan-ID 2015123) i nærheten av eiendommen. Status for planen er 'Planlegging igangsatt'. Utsikten vil ikke bli påvirket i nevneverdig grad
Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H190_1. Dette er en sikringssone med høyderestriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola, fastsatt i henhold til luftfartsloven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmpumpe og vedfyring som oppvarmingssystemer. Oppvarming er

tilgjengelig i alle oppvarmede rom, inkludert stue og soverom.

PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

BEBYGGELSE

Etablert villabebyggelse

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Hana

SKOLEKRETS

Hana /Øygard

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode buss og togforbindelser i nærheten

ADGANG TIL UMLEIE

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være

tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig Brukstillatelse datert 27/04-2026. Kjøper overtar ansvar og risiko for avvik mellom faktisk bruk og godkjent brukt. Godkjent som enebolig med hybel. Soverom i hybel er godkjent som vaskerom/ bod altså ikke soverom. Gammel garasje i u etg. er innredet til soverom og godkjent. Kjøkken oppe er flyttet i hovedetasjen er flyttet men ikke søkt om endring.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.04.1976.

RADONMÅLING

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

INNHold

U. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entré, vaskerom, kontor, stue, alkove, bad hybel, 2 ganger og 4 boder

1. Etasje:

BRA-i 94 kvm: Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 2 soverom

TBA 153 kvm: Terrasse og balkongareal

Redskapsbod:

BRA-e 13 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 41 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet i 1. etasje har avtrekk.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje ble modernisert i 2018 og har ny innredning og fliser på vegger og gulv. Sluket er fra byggeår.

Vaskerom underetasje:

Vaskekjeller fra byggeår med vegger av mur.

Bad hybel underetasje:

Badet i hybelen i underetasjen er utstyrt med toalett og dusjsone. Veggene er kledd med baderomsplater fra 1970-tallet, og det er en dusjkum av malt betonggulv. Rommet har ikke vask.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet ble modernisert i 2018 og er utstyrt med vask og toalett. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater i 1. etasje har parkettgulv som er slitt. I underetasjen må det påregnes full renovering av overflatene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Hovedvanninntak av kobber er plassert i bod.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 1976. Dette omfatter rør og alle sluker i gulv.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk. Det er montert lokalt avtrekk på kjøkken og bad i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod.
- Varmepumpe: Det ble montert varmpumpe i 2015.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER ENEBOLOG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Entré, vaskerom, kontor, stue, alkove, bad hybel, 2 ganger og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

153 m² Terrasse- og balkongareal

REDSKAPSBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det er gjennomført endringer i hybel som har annen planløsning enn tegning.

Originalgarasje i bolig er søkt bruksendring med godkjenning som soverom i 1983.

Balkong ut fra soverom er ikke byggesøkt og godkjent.

Partier som ligger på terreng er ikke søknadspliktige tiltak.

Alt med bærende konstruksjoner vil være det.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 757,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, avløp, feie og renovasjon: kr 20756,52

Totalt: kr 20756,52

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 434 902,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 739 608,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 168 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 158 740,- (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:

1108/38/1066:

14.09.1972 - Dokumentnr: 4192 - Best. om vann/kloakkledn.

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1972 - Dokumentnr: 887 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1022103 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1066

GRUNNBOKSDATO
17.02.2026

FORSIKRINGSSKAP
Storebrand

POLISENUMMER
389553

389553

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og
bredbånd.

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

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
18.02.2026

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

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er
avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle
salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses
kjent med forhold som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette
gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle
interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

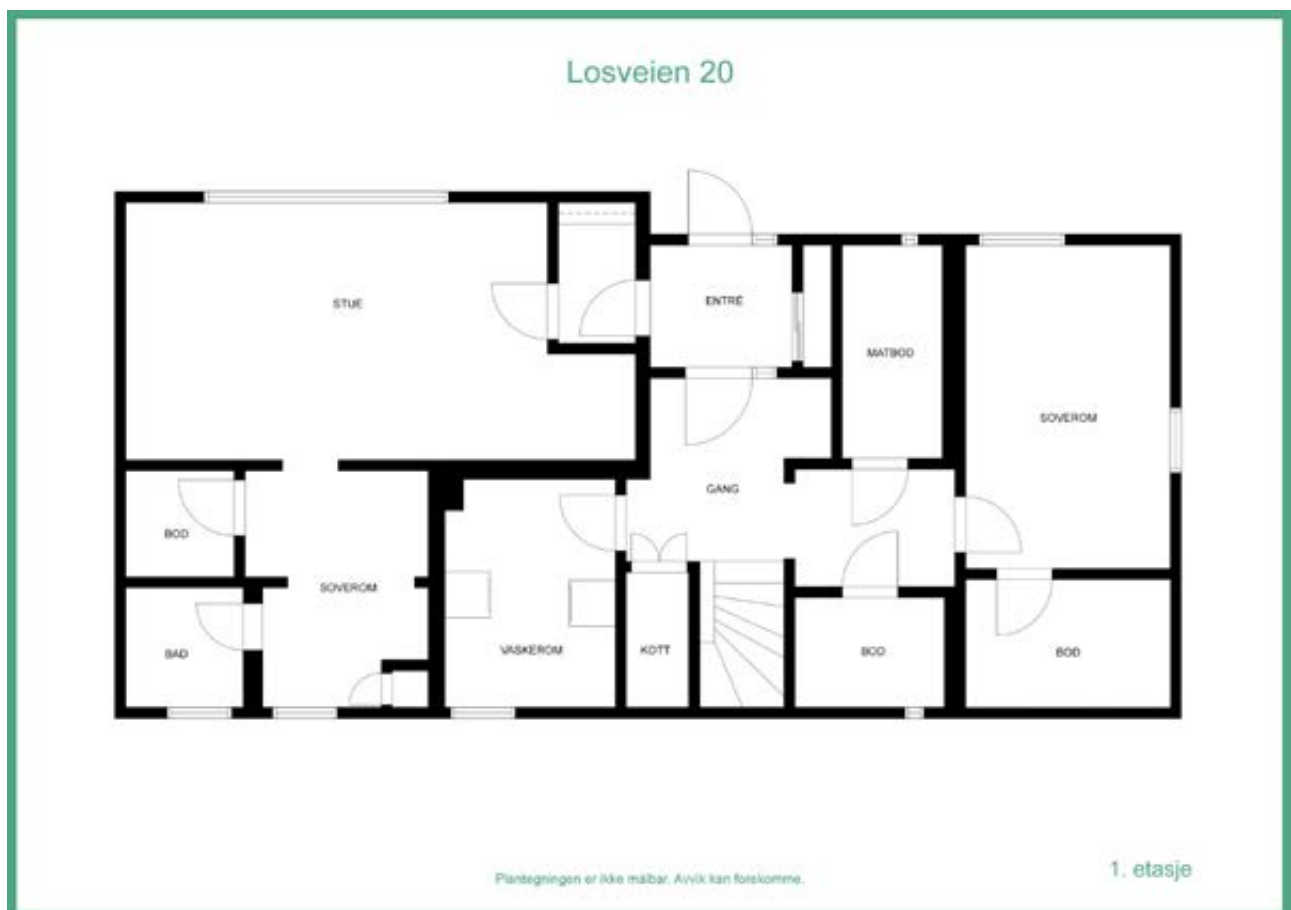
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

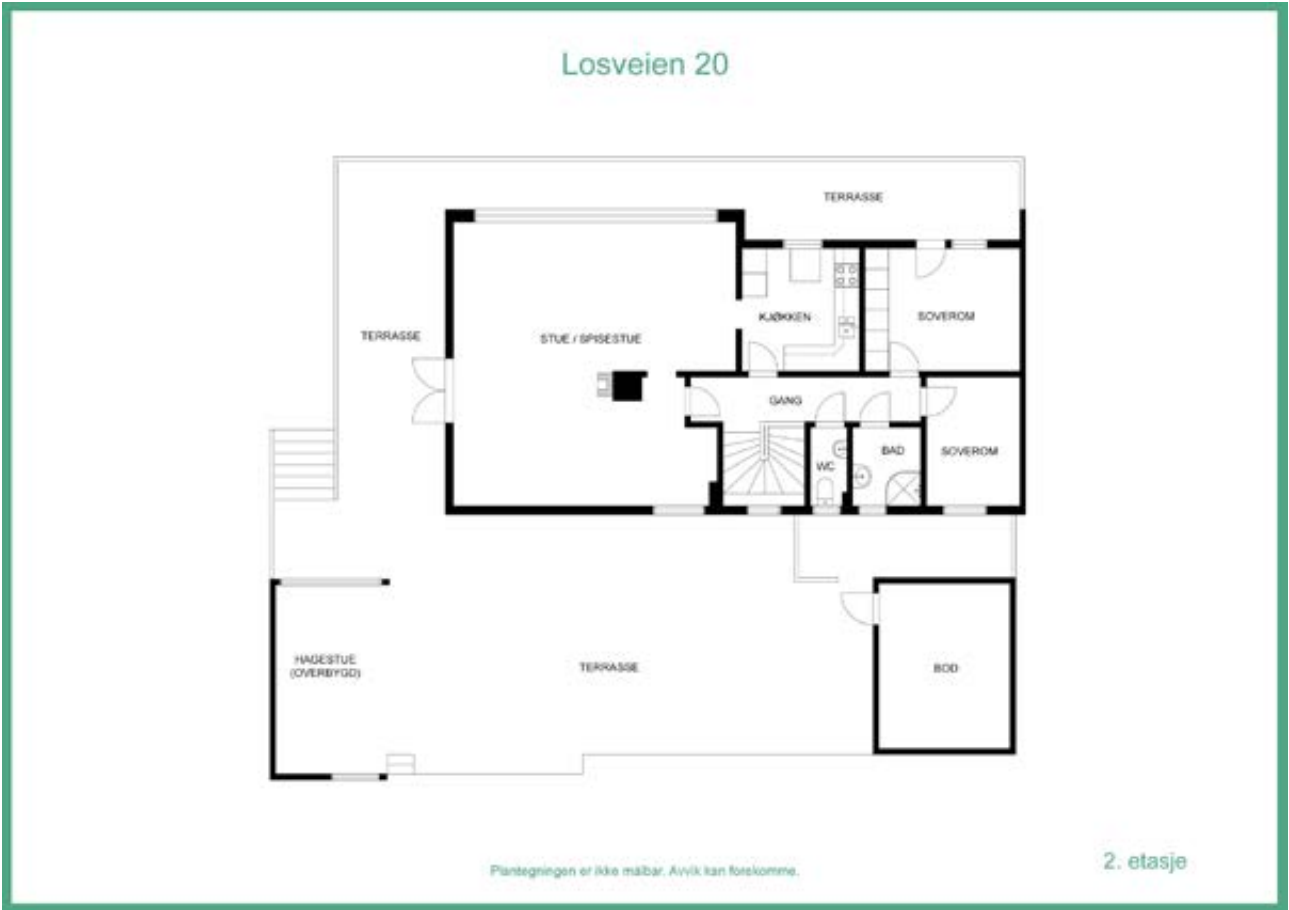
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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











Vedlegg

LOSVEIEN 20

Tilstandsrapport utført av Tor Arve Lea datert 17/02-2026

Egenerklæring utført av selger datert 17/02-2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Losveien 20 , 4327 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 38, bnr. 1066

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20158-1824

Referansenummer: VD1549

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

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

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

Takstingenør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Lea".

Tor Arve Lea

lea@byggkontroll.com

907 47 523



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1976 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: lettklinker eller sementblokker.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Valmet tak teknet med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Enkle og isolerglass.

Boligen med ferdigstillelse i 1976 har hatt alminnelig godt vedlikehold utvendig opp gjennom årene, med unntak av de senere år. Boligens tilstand utvendig er av normal karakter for fasader og takteking med tilhørende slitasjegrad for takteking og takrenner spesielt. På oppsiden heller terreng innover mot grunnmur hvilket medfører høyere fuktbelastning mot denne enn nødvendig. På entresiden er det gjennomført endringer med utvidelse balkong som ikke er byggesøkt ut fra dokumenter fra teknisk etat.

Innvendig er underetasjen slitt, spesielt i utleieobjektet og begge våtrom ifor denne etasjen. Bad i utleieobjekt anses defekt.

1.etg. er oppgradert gjennom de senere år, spesielt i 2018 der både bad, toalettrom og kjøkken ble modernisert. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1976). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift.

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

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gjennomført endringer i hybel som har annen planløsning enn tegning. Bodareal som i dag benyttes som alkove er søknadspliktig bruksendring.

Originalgarasje i bolig er søkt bruksendring med godkjenning som soverom i 1983.

Bruksendring å flytte kjøkken i 1.etg. er ikke søknadspliktig tiltak.

Balkong ut fra soverom er ikke byggesøkt og godkjent. Partier som ligger på terreng er ikke søknadspliktige tiltak. Alt med bærende konstruksjoner vil være det.

Arealer

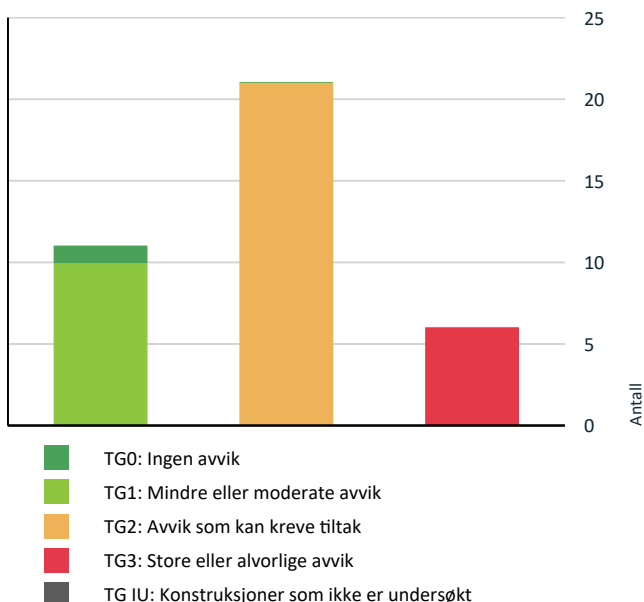
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

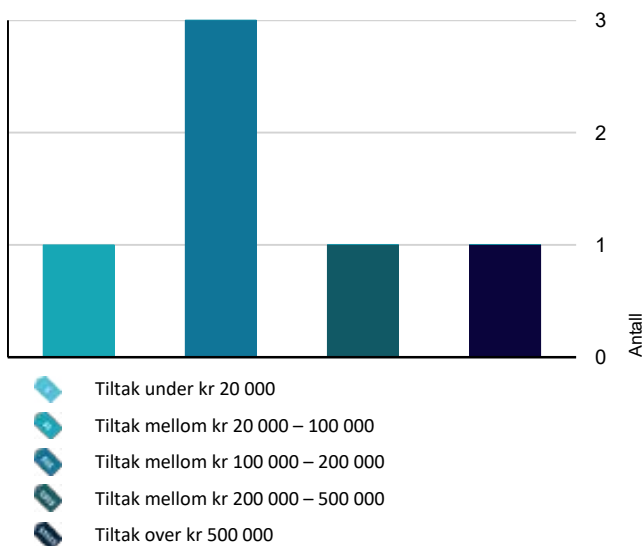
Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Ved hulltaking og måling i vegg mot grunnmur under terreng, ble det registrert en fuktverdi på 24,6 vekt%. Verdier mellom 16–19,9 vekt% tilsier økt risiko (TG 2), mens verdier over 20 vekt% indikerer skadepotensial (TG 3). Målt verdi tilsier derfor skadepotensial i henhold til vurderingskriteriene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren viser betydelige tegn til ustabilitet som følge av manglende drenerende masse (frostspreng).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Hellingen på terrenget er tydelig synlig under terrassenivå, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet er oppført i en tid da det ikke var krav til tettesjkt dersom overflater var av mur. Frem til 1997 var det vanlig å ha vaskerkjellere med uebehandlet betonggulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > U.etg. > Bad hybel > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U.etg. > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert svelling i nedre deler av baderomspanelene.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Originale vinduer er på befaringen 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Takpanner er for inneværende år 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takvann er frakoblet under terrasse/balkongnivå.
Takvannsdeler under terreng er fra byggeår.

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist andre avvik:
Kledning som er i berøring med terrasse- eller balkonggulv står utsatt til. Det anbefales å etablere overgangsbeslag og sørge for tilstrekkelig klaring mellom terrassegulv og nedre deler av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik:
Det er stedvis registrert fuktskjolder ved takgjennomføringer, som rundt pipe og kanaler. Slike skjolder er normale og forventede for loft av denne alderen. Isolasjonen mangler fiberskott i overgangen mellom yttervegger og undergurt (gulvbjelker på loft). Det mangler også vindtetting over isolasjon i enkelte partier.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - originale.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik:
Søylepunktene og de ytre dragerne har for stort spenn, noe som kan medføre redusert bæreevne.
Utvendig kledning som er under terrasse/balkonggulv nivå står utsatt til.

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:
I underetasjen må det påregnes full renovering av overflatene. Parketten i stuen har betydelig slitasje og bør oppgraderes ved sliping eller utskifting.

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist andre avvik:
Horisontalt riss er observert mot stue. I underetasjen er pipen for mye innkledd, noe som kan vanskeliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Feierrapport fra 2016 har ingen anmerkninger. Siste feierrapport skulle normalt vært utstedt i 2024.

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper
Det er påvist andre avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 100 mm.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Det er foretatt kompenserende undersøkelser i stedet for hulltaking, jf. § 2-2 i forskriften. Hulltaking er ikke utført fordi veggene er av mur i våtsonene, og det er allerede påvist andre avvik i våtsonen. Ved de kompenserende undersøkelsene er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Mange kilder (blant annet fra produsenter, forhandlere, tester og artikler fra 2024–2026) oppgir 12–15 år som normalt estimat med godt vedlikehold. Service minst 2. hvert år (rens filter, sjekk kjølemedie, utedel) kan forlenge levetiden med flere år og er ofte et krav for full garanti (typisk 5 år på de fleste merker).	 Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederens forventede levetid er overskredet med god margin.	 Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Kontroll i sluk avdekker at denne er fra byggeår (ikke skiftet sluk ifb. med renovering i 2018). Membranen er videre lagt oppå slukets mansjett, og det er usikkert om løsningen er tett dersom sluket fylles opp med vann til gulvnivå. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. En lekkasje vil medføre endring av tilstandsgrad fra 2 til 3.
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er påvist andre avvik: Grunnmursplasten på de synlige delene er ikke festet til grunnmuren.	
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Det er påvist andre avvik: Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.	
 Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - j mangler oppdateringer for U.etg. de senere år.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Bruksendring	Garasje i bolig bruksendret til bod og soverom.
2011	Garasje	Nybygg
2018	Modernisering 1.etg.	Bad, kjøkken og wc.
2012	Vinduer og dører.	Flere vinduer er skiftet ut i boligen samt terrassedør ut fra stue i 1.etg. Entredør nede i 2013.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra 1976. Taksteinen ligger tilfredsstillende uten synlige mangler på enkeltstein ved befaringen.

Siden taket kun er observert fra takfot (på terrasseseide) med stige og fra bakken på øvrige sider, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket grunnet sterk vind under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke.

Vurdering av avvik:

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

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

Takpanner er for inneværende år 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

Konsekvens/tiltak

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

Omlegging eller utskifting av taktekkningen og undertaket bør vurderes fortløpende, da både takstein og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og viser tegn til aldringsslitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeår er i forventet stand, alder tatt i betraktning, med normal aldersslitasje. Beslag og takrenner er ved befaringen 50 år gamle, med påfølgende redusert økonomisk verdi, jf. SINTEF Byggeforsk levetidstabell.

Det samme gjelder for takhatter av sink og glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Takvann er frakoblet under terrasse/balkongnivå. Takvannsdeler under terreng er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner, beslag og takhatter bør vurderes skiftet i forbindelse med utskifting av taktekkning, for å sikre god funksjon og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Takvannsdeler under terreng bør kontrolleres nærmere, da alder og manglende tilkobling kan medføre redusert funksjon og økt fare for fuktinntrengning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, men det er behov for vedlikehold på soleksponeerte sider. Lufting bak kledningen anses som tilfredsstillende byggeårets krav tatt i betraktning. I dag er krav til lufting større enn 1970 tallets reduserte krav (11 mm) mot dagens 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kledning som er i berøring med terrasse- eller balkonggulv står utsatt til. Det anbefales å etablere overgangsbeslag og sørge for tilstrekkelig klaring mellom terrasegulv og nedre deler av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres overgangsbeslag og tilstrekkelig klaring mellom terrasegulv og nedre deler av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Manglende tiltak kan føre til at fukt trekker opp i kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen er godt synlig på loftet og i tråd med forskriftskrav i 1976. Luftingen på loftet er god.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert fuktskjolder ved takgjennomføringer, som rundt pipe og kanaler. Slike skjolder er normale og forventede for loft av denne alderen. Isolasjonen mangler fiberskott i overgangen mellom yttervegger og undergurt (gulvbjelker på loft). Det mangler også vindtetting over isolasjon i enkelte partier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre takhatter og pipebeslag for å hindre videre fuktinntrengning. Fiberskott bør monteres i overgangen mellom yttervegger og undergurt for å redusere varmetap og forhindre trekk. Vindtetting over isolasjonen bør etableres der dette mangler, for å sikre optimal isolasjonseffekt og redusere risiko for varmetap.



TG 1 Vinduer

Det er skiftet flere vinduer (godt synlige) i perioden rundt 2012/13.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - originale.

Vinduer fra opprinnelig byggeår består av både tolags glass og enkle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Originale vinduer er på befaringen 50 år med påfølgende redusert verdi jf. nytt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales oppdatering eller utskifting av alle gjenværende vinduer til vinduer med bedre isolasjonsverdi (lavere U-verdi) enn opprinnelig. Termopanvinduer fra 1976 kan inneholde PCB i tetningslimet/forseglingen. Slike ruter regnes som farlig avfall ved demontering.

TG 1 Dører

Entredør nede er fra 2013, terrassedør ut fra stue i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 2 Balkongdør

Balkongdør ut fra soverom i 2.etg. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er 50 år og bør vurderes skiftet ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har både terrasse (på terreng) og balkong med bærende konstruksjon.

På tegninger fremstår kun balkong ut fra soverom som byggegodkjent del. Forlengelse foran stuevinduer er gjennomført i ettertid, koblet sammen med terrasse i boligens kortvegg og terrasse på baksiden. Det ble montert nytt glassrekkverk i 1998. Under balkongen er bjelker lagt på drager langs grunnmuren og på drager som hviler på søylepunkter med lecablokker. Det er også oppført en mur/grunnmursdel med enkle, defekte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Søylepunktene og de ytre dragerne har for stort spenn, noe som kan medføre redusert bæreevne. Utvendig kledning som er under terrasse/balkonggulv nivå står utsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Søylepunktene og de ytre dragerne bør forsterkes eller suppleres for å sikre tilstrekkelig bæreevne, i punkter det gjelder. Utvendig kledning under terrasse/balkonggulv bør beskyttes eller utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



Under terrassenivå på baksiden. Vindu er defekt. Terreng heller innover.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk i 1.etg. parkett er slitt med større bruksslitasje enn normalen.

I kjeller må det tas høyde for full renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I underetasjen må det påregnes full renovering av overflatene. Parketten i stuen har betydelig slitasje og bør oppgraderes ved sliping eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres full renovering av overflatene i underetasjen for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv: Enkle nivelleringer er gjennomført i tilfeldig valgte retninger uten unormale registreringer i 1. etasje. Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Flere ujevnheter er registrert i underetasjen. Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat, parkett eller lignende oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er under 2–3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med peisovn med forskriftsmessig ildfast plate foran illegget. Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen på loft. Pipebly over tak er fra byggeår og forventbar levetid på beslaget har passert minst halve levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Horisontalt riss er observert mot stue. I underetasjen er pipen for mye innkledd, noe som kan vanskeliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Feierrapport fra 2016 har ingen anmerkninger. Siste feierrapport skulle normalt vært utstedt i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales også å innhente oppdatert (nyeste) feierrapport for å sikre at pipen er i forskriftsmessig stand. Neste feierrapport skal normalt skje rundt 2028.



Piper kontrolleres over tak, ingen sprekker registrert utvendig.

Tilstandsrapport



Underliggende tetting (under takpanner/pipebly) er ikke fagmessig utført. Bilde er tatt fra loft.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Avvik registrert i gulv foran inngang til bad i underetasjen.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

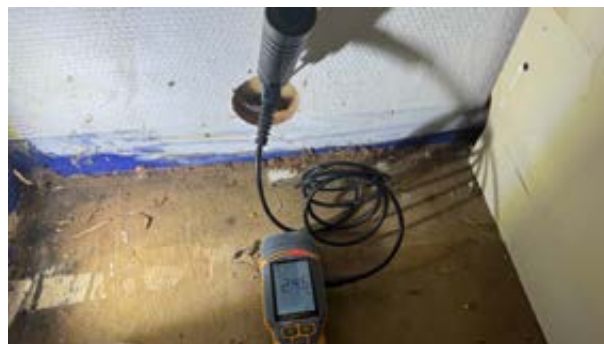
Ved hulltaking og måling i vegg mot grunnmur under terreng, ble det registrert en fuktverdi på 24,6 vekt%. Verdier mellom 16–19,9 vekt% tilsier økt risiko (TG 2), mens verdier over 20 vekt% indikerer skadepotensial (TG 3). Målt verdi tilsier derfor skadepotensial i henhold til vurderingskriteriene.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt verdi er registrert med 124,6 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp er i forskriftsmessig stand jf. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre avvik som var godkjent i byggeår.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Rommet er på bedaringen 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er oppført i en tid da det ikke var krav til tettesjikt dersom overflater var av mur. Frem til 1997 var det vanlig å ha vaskerkjellere med ubehandlet betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Tiltak må relateres til ombygging/modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Jøtulsluk fra 1976 med støpt gulv rundt foring. Ingen membraner benyttet.

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er av mur relatert til våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er foretatt kompensierende undersøkelser i stedet for hulltaking, jf. § 2-2 i forskriften. Hulltaking er ikke utført fordi veggene er av mur i våtsonene, og det er allerede påvist andre avvik i våtsonen. Ved de kompensierende undersøkelsene er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak kan kun gjennomføres ved oppgradering/renovering.

U.ETG. > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Enkelt bad uten vask, utstyrt med toalett og dusjsone.

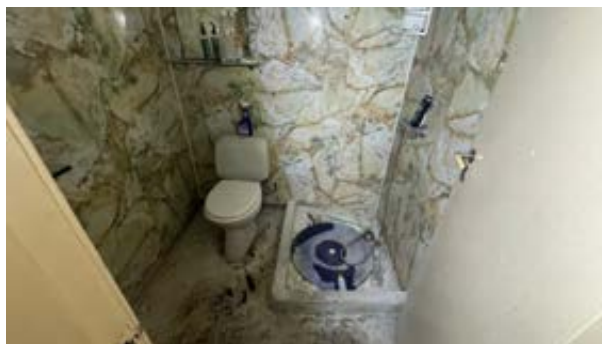
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



U.ETG. > BAD HYBEL

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er kledd med baderomsplater fra 1970 tallet med svellinger i nedre deler. det er etablert en dusjkum av malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert svelling i nedre deler av baderomspanelene.

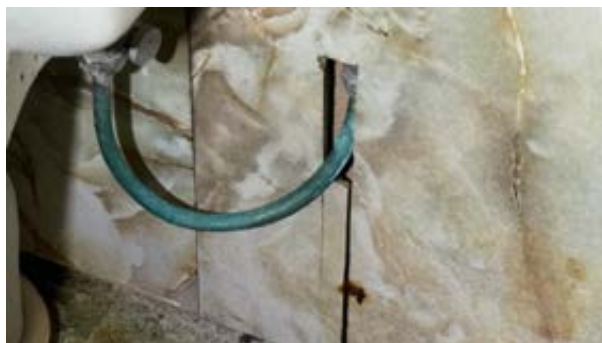
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er for tiden ikke i bruk og har heller ikke vært benyttet på flere år. Rommet mangler vask, toalett er eldre og dusjkum tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Synlig drypp i vanntilførselen til vask (kan ha med defekter i gulv mot alkove å gjøre)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vannledning mellom vegg og toalett er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport



Vask er demontert.

1.ETG. > BAD

Generell

Bad med grunnstamme fra byggeår (sluk), senere modernisert i 2018 i regi av Hommersand og Torgersen iflg. opplysninger i egenerklæring.

Renoveringen omfatter ny innredning og fliser på vegger og gulv.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsone er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.



Fall til sluk i dusjsone er tilfredstillende

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker at denne er fra byggeår (avvik jf. opplysning i egenerklæring). I forbindelse med renovering i 2018 burde tiltakshaver ha skiftet sluken, slik at denne fikk tilnærmet samme restlevetid som restaurerte deler.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll i sluk avdekker at denne er fra byggeår (ikke skiftet sluk ifb. med renovering i 2018).

Membranen er videre lagt oppå slukets mansjett, og det er usikkert om løsningen er tett dersom sluket fylles opp med vann til gulvnivå. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. En lekkasje vil medføre endring av tilstandsgrad fra 2 til 3.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Selv om det ikke er observert lekkasjer i etasjen under ved kontroll, anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå fremtidige fuktskader.



Synlig membran i sluk.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskseksjon, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Hygrometerstyrt avtrekkvifte i vegg. Det registreres sug mot kanalen.

Årstall: 2018

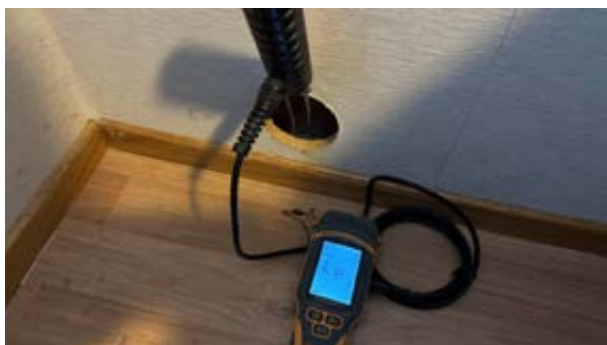
Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble modernisert i 2018. Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalettet uten registrerte utslag (tørt).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvanninntak er plassert i bod med bereder. Vanninntak av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger har større sannsynlighet for å svikte.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 1976. Dette omfatter både rør og alle sluker i gulv. Også på bad i 1.etg. oppgradert i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 1.etg.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe ble montert i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Mange kilder (blant annet fra produsenter, forhandlere, tester og artikler fra 2024–2026) oppgir 12–15 år som normalt estimat med godt vedlikehold.

Service minst 2. hvert år (rens filter, sjekk kjølemedie, utedel) kan forlenge levetiden med flere år og er ofte et krav for full garanti (typisk 5 år på de fleste merker).

Konsekvens/tiltak

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

Manglende service intervall kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen kan være fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereiderens forventede levetid er overskredet med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen da forventet levetid er betydelig overskredet. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, som kan føre til vannskader og økte driftskostnader (strømforbruk)

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for bytte av innmat i sikringsskap til automatsikringer. Se samsvarserklæring daterft 5.12.2011

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



Innmat sikringsskap fra 201.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2. Selv om det registreres høyt fuktnivå ved hulltaking og i rom under terreng, er ikke dette ensbetydende med at det er dreneringen som har avvik. Avvik kan også skyldes kapillærsug fra grunnen (som man ikke kan drenere seg bort fra).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på stabil byggegrunn.

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Grunnmuren er oppført av sement eller lettklinkerblokker ut fra observasjoner i ventilåpning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten på de synlige delene er ikke festet til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplasten bør festes forsvarlig til grunnmuren for å sikre korrekt funksjon og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende feste kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ved garasjen må gjenoppbygges.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren viser betydelige tegn til ustabilitet som følge av manglende drenerende masse (frostspreng).

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Støttemuren bør gjenoppbygges for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for at muren raser ut, noe som kan medføre fare for personskade og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Hellingen på terrenget er tydelig synlig under terrassenivå, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Det vil også være naturlig å skifte drenering i forbindelse med dette arbeidet. Sjablongestimatet kan være høyt, da det vil være vanskelig å komme til med effektive redskaper. Tiltaket vil også medføre demontering av terrasser og flytting av bygg på oppsiden. Priser må innhentes av minst 3 operatører.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Innovherhellende terreng mot grunnmur.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt. Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er passert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftstans, noe som kan medføre reparasjoner og skader på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektroaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1980

Kommentar**Standard**

Enkel redskapsbod

Vedlikehold

Oppdateringsbehov.

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2011

Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

Standard

Normal garasjestandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

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

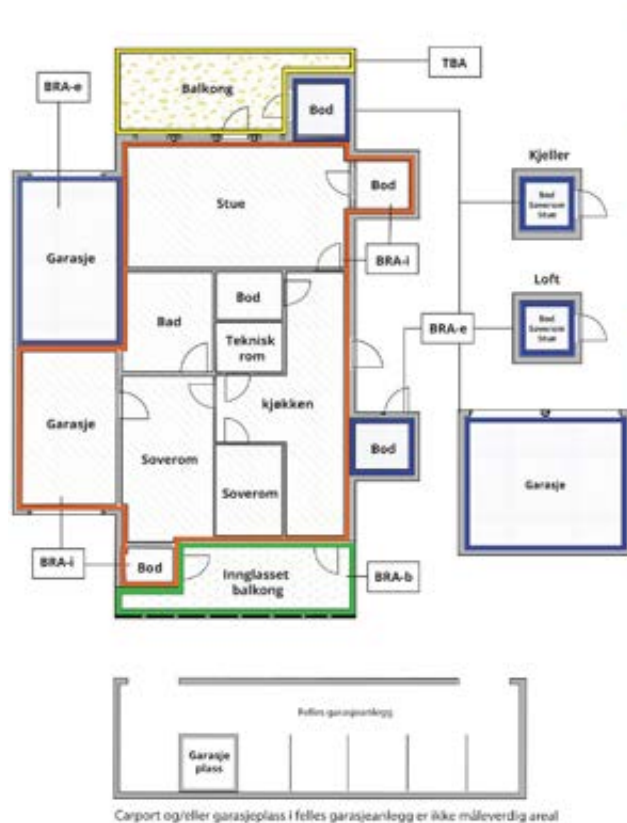
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	89			89	
1.etg.	94			94	153
SUM	183				153
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kontor, gang 2, stue, alkove, bod 5, bad hybel		
1.etg.	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjennomført endringer i hybel som har annen planløsning enn tegning. Bodareal som i dag benyttes som alkove er søknadspliktig bruksendring.

Originalgarasje i bolig er søkt bruksendring med godkjenning som soverom i 1983.

Bruksendring å flytte kjøkken i 1.etg. er ikke søknadspliktig tiltak.

Balkong ut fra soverom er ikke byggesøkt og godkjent. Partier som ligger på terreng er ikke søknadspliktige tiltak. Alt med bærende konstruksjoner vil være det.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Redskapsbod		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Redskapsbod		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Garasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Håkon Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1066		0	942.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Losveien 20

Hjemmelshaver

Hauge Håkon

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Fremvist		Nei
Energimerking	05.02.2026		Fremvist		Ja
Egenerklæring.	17.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1976). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift.

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

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

PERSONVERN



Adresse

Losveien 20, 4327 SANDNES

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256272

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

170037979

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

1066

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

212,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 919 kWh



Losveien 20, 4327 SANDNES



Detaljering

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0015/26	

Selger 1 navn
Håkon Hauge

Gateadresse	
Losveien 20	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327

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?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0015/26

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

Beskrivelse

Toalett og dusj i hybelleilighet må helrenoveres

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hommersand og Torgersen er et seriøst byggefirma som har stått for hele nuggingen.

Arbeid utført av

Hommersand og Torgersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk/ avløp er skiftet på bad og kjøllen i forbindelse med oppgradering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken er oppsatt av fagfolk via IKEA. Bad er skiftet av fagfolk fra byggnester Torgersen. Renes med at de har meldt arbeidet etter gjeldene regler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Beskrivelse

Dårlig trekk fra tidligere peis. Peisn ble skiftet ut med ny ovn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert mus ho ganger av byggets leveti. Tre mus er drept ved hjelp av musefaeller. Har ikke observert skader.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet motor

Arbeid utført av

Innsa ute del av varmepumper er blitt reparert av person fra Monteringservice

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

Beskrivelse

Kontroll utført av lokalt brannvesen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har satt opp terrasse med glassvegg

Arbeid utført av

Egil Fjøløy, eget firma

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har utleidel/hybel som har bært bebodd av min søø. Bør renoveres

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommunal inspektør som kontrollerte alle hus finansiert av husbanken, Navn: Vindskei ?

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det som bar tiltenkt som garasje ble bygget inne og ble oppholdsrom/kjeller p.g.a tiltenkt garaje på annet sted på tomten. Utført av Hommersand og Torgersen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av samme kommunale inspektør.

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

Beskrivelse

Målin er gjort to ganger, begge gangene i en tremåneders periode, Ingen negative utslag

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Husker ikke, men godt under faregrense

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 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

Kjøllen,bad,toalett og garasje er skiftet/bygget nytt i 217(8

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Hauge	f93348d05c7dce4638aba a9320f682e7ac140d47	17.02.2026 14:54:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0015/26

- 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

Losveien 20 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Fjellveien	4 min 
Linje 21, 29, 46, 47, N96	0.3 km
 Sandnes sentrum stasjon	15 min 
Linje F5, L5	1.3 km
 Stavanger Sola	20 min 
 Stavanger stasjon	20 min 
Linje F5, L5	19.6 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.)	13 min 
332 elever, 15 klasser	1.1 km
Hana skole (1-7 kl.)	17 min 
313 elever, 20 klasser	1.4 km
Vatneli skole (1-10 kl.)	22 min 
62 elever, 7 klasser	1.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 
429 elever, 28 klasser	0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 
248 elever, 13 klasser	1.5 km
Vågen videregående skole	12 min 
832 elever, 40 klasser	1 km
Gand videregående skole	17 min 
1025 elever, 64 klasser	1.5 km

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

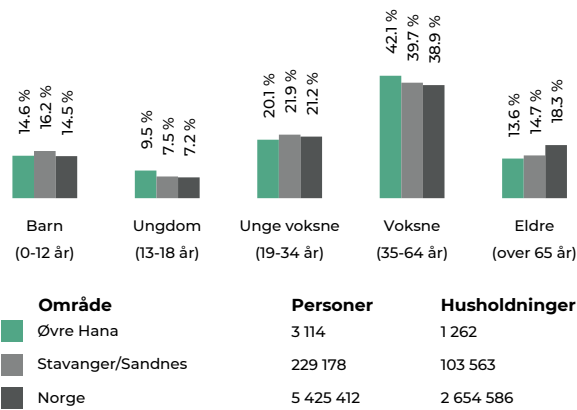
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år)	11 min 
45 barn	0.9 km
Øygard barnehage (1-5 år)	12 min 
109 barn	1 km
Austrått barnehage (1-5 år)	16 min 
68 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Sanz	6 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Coop Extra Hana Skut	7 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 naboen 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. Buss

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

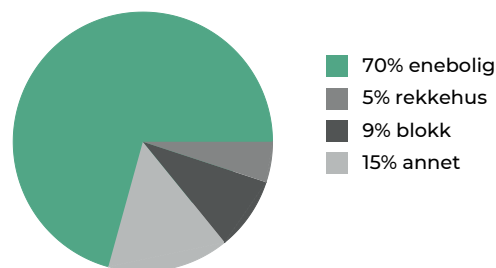
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Gravarlia balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Hana skole	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.6 km
🚴 City Gym Sandnes	9 min 🚶
🚴 Robust Trening Sandnes	15 min 🚶

Boligmasse



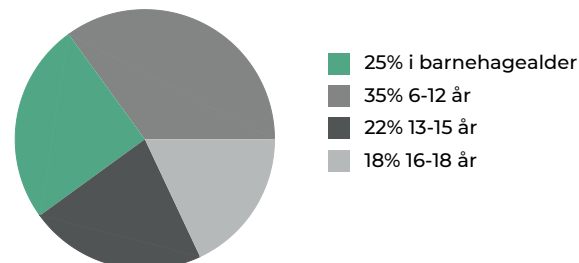
«Sentralt men landlig. Stille og fredelig og svært luftig og godt. Herlig utsikt!»

Sitat fra en lokalkjent

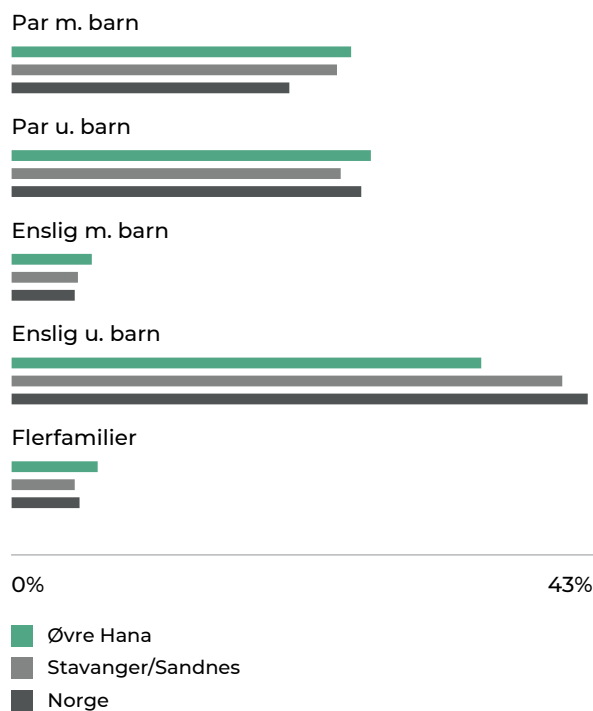
Varer/Tjenester

📍 Maxi Sandnes	13 min 🚶
📍 Apotek 1 Maxi	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

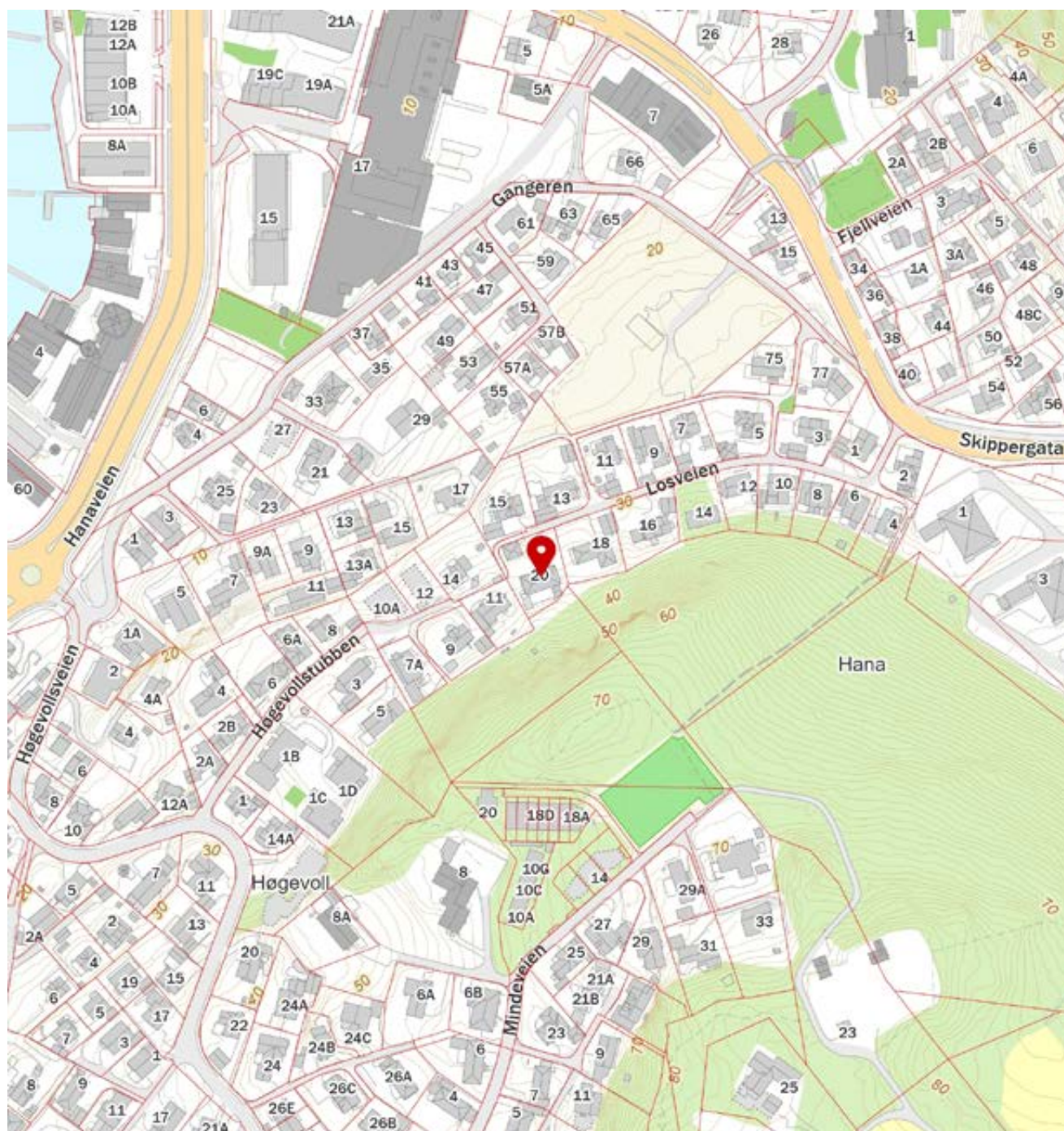
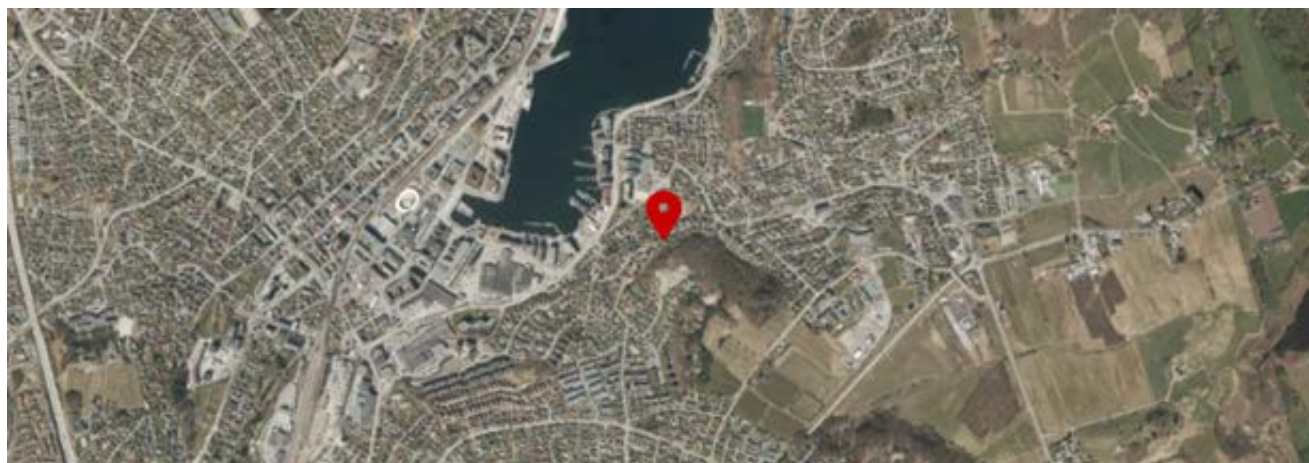


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

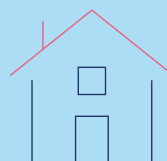
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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: 12-0015/26

Adresse: Losveien 20, 4327 SANDNES, gnr. 38, bnr. 1066 i
Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/