

Granneskleiva 4

GRANNES

notar



Prisantydning Kr 17 900 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 374/406 kvm Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Granneskleiva 4

Unik mulighet! Fantastisk arkitekttegnet enebolig med panorama utsikt mot Hafrsfjord og takterrasse på 82 kvm.

Adresse	Granneskleiva 4 4044 HAFRSFJORD
Prisantydning	Kr 17 900 000,-
Omkostninger	Kr 466 490,-
Totalpris	Kr 18 366 490,-
BRA-i/BRA Total	374/406 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1985
Soverom	5

Sjelden anledning!

Det er langt mellom hver gang slike unike perler dukker opp på markedet. Kombinasjonen av utsikt, solforhold, størrelse og standard, gjør Granneskleiva 4 nettopp til dette. En unik perle!

Det kan nevnes:

- Panoramautsikt mot Hafrsfjord
- Fantastiske solforhold
- Takterrasse på 82 kvm.
- Et bruksareal på 374 kvm.
- Tomt på ca. 1 mål
- Dobbel garasje på 32 kvm.
- Hybel i u.etg.
- Vesentlig påkostet i senere tid.

Innhold:

1.etg.: Entre, gang, stue, bibliotek, kjøkken, toalett, vaskerom m/bi-inngang, bod, veranda og terrasse.

2.etg.: Gang, 2 soverom, omkleddingsrom, bad og takterasse.

U.etg.: Gang, stue/soverom, soverom, bad, tekniskrom. Hybel: Gang, soverom, bad, stue, kjøkken og hobbyrom.

Garasje.

Velkommen til Granneskleiva 4!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	29
Nøkkelinformasjon	33
Vedlegg	45
Budgivning	115

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



Stue - svært romslig stue over flere nivåer og soner.



Stue - store vindusflater gir en god romfølelse, og forsterker de nydelige utsikten.



Stue



Stue



Stue



Stue - lekker vedovn til kalde vinterdager.



Bibliotek/arbeidsrom - utgang til terrasse og hage.



Stue - utgang til solrik veranda med tilsvarende fantastiske utsikt.



Stue - utsikt



Stue



Inngangsparti



Veranda - bildet taler for seg selv.



Utsikt



Veranda



Kjøkken - åpen løsning mot stue.



Kjøkken - plass til stort spisebord.



Kjøkken - måltidene nytes i nydelige omgivelser.



Kjøkken - stort og romslig.



Kjøkken - levert fra kvalitetsleverandøren Unoform. Hvitevarer fra bl.a. Gaggenau.



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og lagringsplass.



Kjøkken



Masterbedroom



Masterbedroom - egen avdeling av huset med eget omkleddingsrom og bad. Legg merke til den nydelige utsikten.



Masterbedroom - denne utsikten kan du våkne til hver morgen.



Bad 2.etg. - helfliset i tidløs fargekombinasjon. Innredning levert fra Unoform.



Bad 2.etg. - innredet med både dusj og boblebad.



Omkledningsrom



Soverom 2



Stue/soverom 3 U.etg.



Stue/soverom 3 U.etg.



Soverom 4



Bad Uetg.



Hybel - stue



Hybel - kjøkken



Hybel - soverom



Hybel - bad



Hobbyrom - direkte adkomst fra hybel og fra utsiden



Garasje



Gårdsrom - belegningsstein



Hovedinngang



Velkommen til Granneskleiva 4!



Takterrasse – på 82 kvm vendt mot Hafrsfjord.



Takterasse



Utsikt



Blomsterhage



Terrasse hybel



Fasade



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Granneskleiva 4 har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig nabolag. Trafikkstille blindvei og flotte tur- og grøntområder rett utenfor døren, gjør beliggenheten svært barnevennlig. Det er svært gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass rett ved. UIS og nye SUS ligger i gangavstand fra boligen. Enkel adkomst til E-39 som tar deg videre til Forus, Sola og Sandnes. Utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng, noe som forsterker den nydelige utsikten, gir gode solforhold og minimalt med innsyn.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nabolagsprofil

Granneskleiva 4 - Nabolaget Ullandhaug/Nov/Grannes - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

 Grannes terrasse	4 min 
Linje 7, FB40, X73, X76, N86	0.3 km
 Jåttåvågen stasjon	9 min 
Linje F5, L5	4.2 km
 Stavanger stasjon	12 min 
Linje F5, L5	4.8 km
 Stavanger Sola	14 min 

Skoler

Grannes skole (1-10 kl.)	5 min 
256 elever, 25 klasser	2.4 km
Wang Toppidrett Stavanger	8 min 
175 elever, 6 klasser	3.6 km
St. Svithun videregående skole	9 min 
616 elever, 22 klasser	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Ydalir Hotell	12 min 
 iPark - Arkivenes hus	16 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

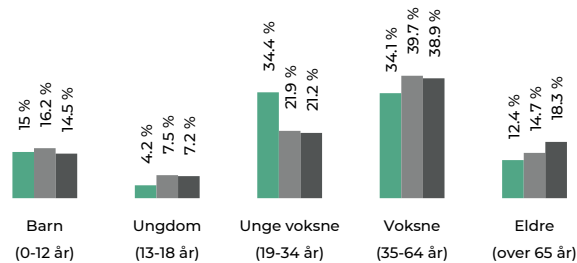
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullandhaug/Nov/Grannes	2 150	1 450
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjodmarka barnehage (0-5 år)	6 min 
105 barn	0.5 km
Grannes barnehage (1-5 år)	6 min 
52 barn	0.6 km
Krabat barnehage (1-5 år)	11 min 
49 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Gosen	8 min 
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Grannes	10 min 
PostNord	0.8 km



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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

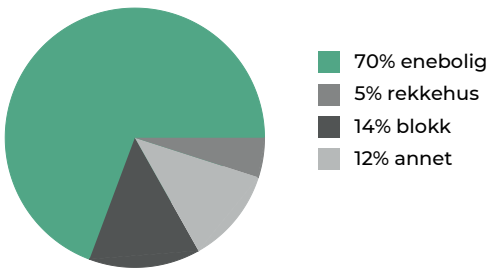
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ SIS-hallen	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
⚽ Basketballbane	10 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🚴 Toppform treningssenter	5 min 🚗
🚴 MOVA Tjensvoll	7 min 🚗

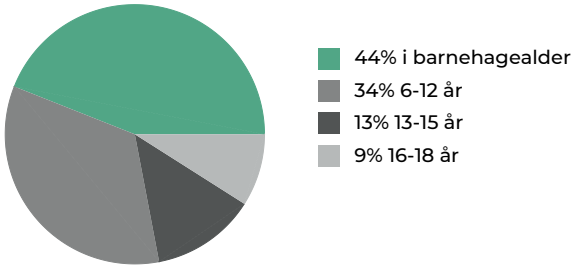
Boligmasse



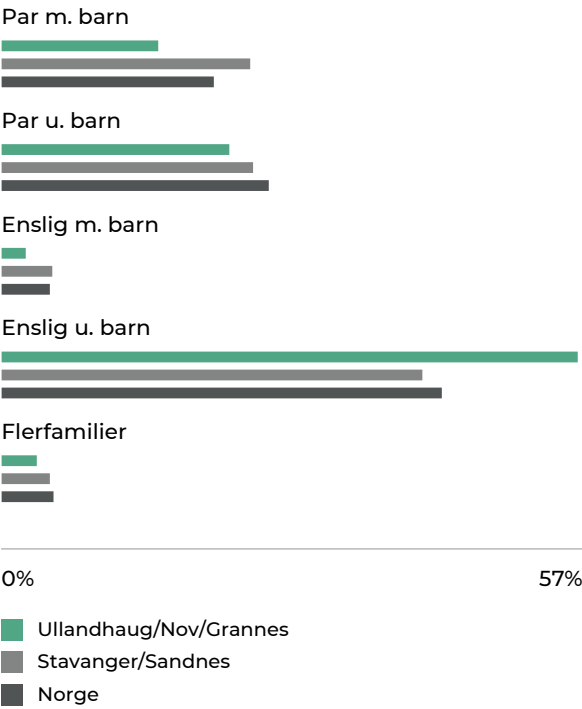
Varer/Tjenester

📺 AMFI Madla	7 min 🚗
📺 Vitusapotek Madla	7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

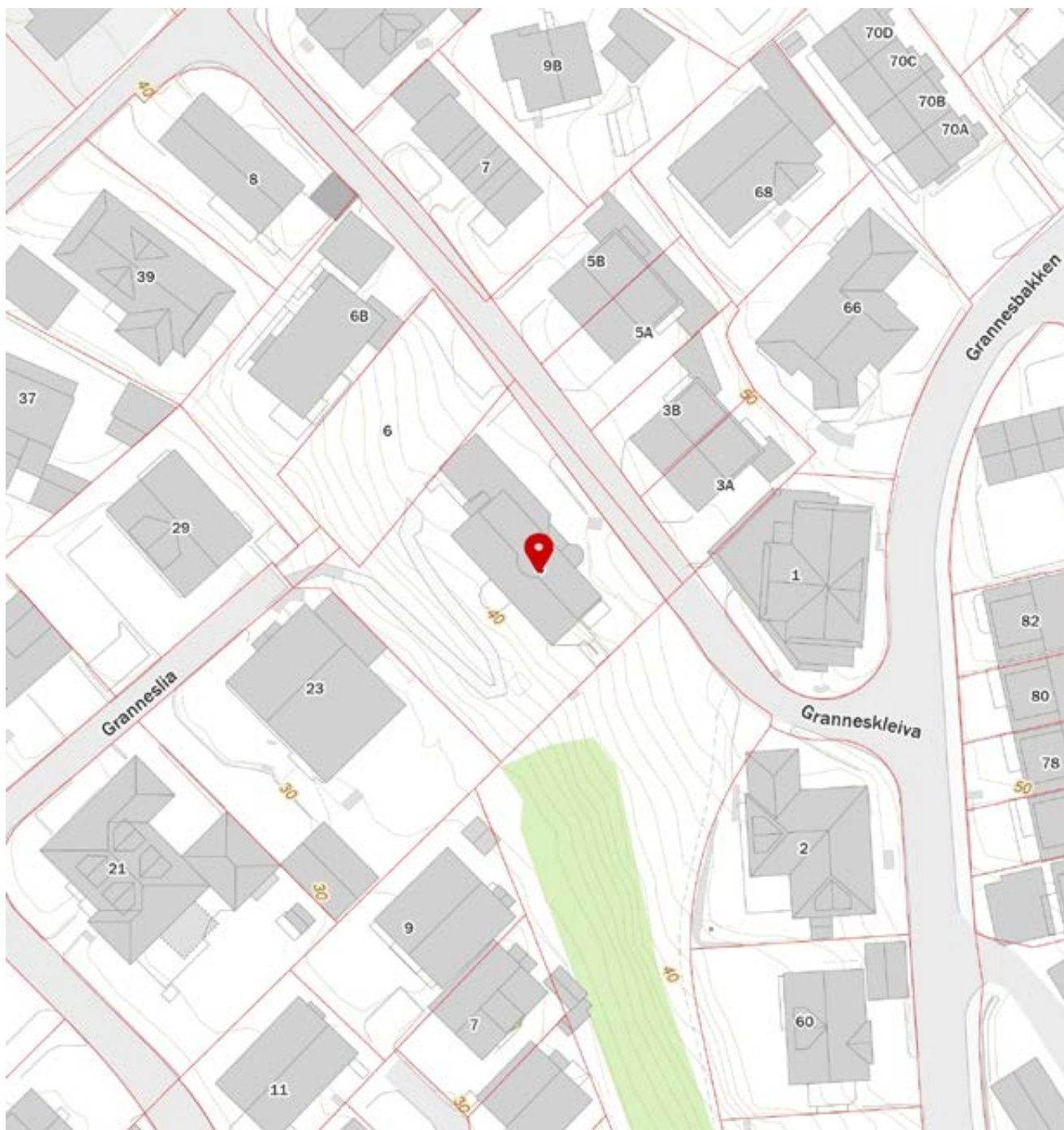


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD

OPPDRAKSNUMMER

12-0185/26

SELGER

Monica Eriksen
Ståle Eriksen

MATRIKKE

Gårdsnummer 37, bruksnummer 390,
i Sola kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Oransje

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.

Strømforbruk for 2025 var på 37960 kwh. Hittil i 026 23158 kwh.

TOMT

Eiet tomt på 934 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebyggt. Tomten ligger i et skrånende terreng, og er nydelig opparbeidet med gangstier og prydbusker/trær.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.08.2026. utført av Eskill Engelsgjerd Andersen.

BYGGEÅR

1985

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra 1985 og har en grunnmur i betong. Bygningen er oppført med et bindingsverk i tre, kledd med stående bordkledning, hvor deler av kledningen ble skiftet i 2019. Taket er en flat takkonstruksjon i trebjelkelag, teknet med Sarnafil fra 2009 og 2019. Takkonstruksjonen er helt innkledd, og det er montert nedløp i aluminium fra 2009 og 2019.

Boligen har etasjeskillere i en trebjelkekonstruksjon, med støpt betong mot grunn. Dreneringen er fra byggeåret. Fundamentene består av en grunnmur i betong.

Vinduer er i tre med isolerglass av varierende alder, og flere er skiftet ut mellom 2014 og 2020. Resterende vinduer er fra byggeåret. Ytterdørene består av en malt hoveddør i tre og ytterligere tre dører med glassfelt, alle av ukjent alder. Balkongdørene er også i tre med isolerglass av varierende alder og dato.

Eiendommen har en balkong i andre etasje med terrassebord av tre, som ble utskiftet i 2018. Rekkverket er av tre med spiler og en knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp. Underliggende tekking er utført med Sarnafil. En annen balkong i første etasje har beiset terrassebord av tre, oppgradert i 2018, med tekking av Sarnafil fra 2009 og rekkverk i trekonstruksjon. Det finnes også terrasser i trekonstruksjon belagt med terrassebord, samt utvendige trapper i trekonstruksjon.

Garasjen er oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner, med utvendige fasader kledd i stående trekledning. Den har to vippeporter og et flatt tak teknet med Sarnafil fra 2018. Innvendige vegger er teknet med gips.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Musebånd ble ikke observert montert flere steder.
• Slitasje på enkelte kledningsbord registreres.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Avvik: • Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

- Ytterdører

Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid på 20-40 år er oversteget, jf. Byggforskserien 700.320.
Dør til bod i underetasje lar seg ikke lukke tilfredsstillende uten at den låses.
Ytterdører i underetasje registreres som strie å åpne/lukke.

- Ytterdører - Balkongdører eldre

Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Alder på belegget har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det registreres værslitasje og uttørking på terrassebord.
Enkelte terrassebord er løse i endene ved buekonstruksjonen.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1. etasje

Avvik: • Det registreres stedvis slitasje, riper og merker i overflaten på terrassebordene.
• Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde.

- Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: • Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203
Det registreres slitasje på terrassebordene samt grønske og begroing på overflaten.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det registreres værslitasje og uttørking av treverk på trinn og øvrige deler av trappekonstruksjonen.
Overflatebehandlingen er stedvis slitt.
Det mangler håndløper på vegg.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens

forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.

- Garasje

Avvik: • Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder/slitasje.

- Overflater - gulv

Avvik: • Rift, merker og slitasje ble observert.
Tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje.

- Overflater - vegger og himlinger - Matbod

Avvik: • Det registreres flere gliper, åpninger og utskjæringer i vegg- og takpanel.
Utførelsen fremstår stedvis mangelfull.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Det registreres sprekk i steinplate foran ildsted.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det registreres normal bruksslitasje med merker og riper i enkelte trinn.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

- Innvendige dører

Avvik: • Flere dører er strie å åpne og lukke, og det registreres skjevheter i karm og dørblad.
De fleste slagdører i tre har løse dørhåndtak.
Forholdene vurderes å skyldes alder og slitasje.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: • Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
Det registreres bom i enkelte fliser på vegg, samt sprekk i enkelte fuger i dusjsone og ved toalett.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: • Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall i dusjsone er i underkant av dagens krav.
Membranoppkant til terskel mot garderobe tilfredsstillende

ikke dagens krav.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

- Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom >
Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Alder på membran på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: • Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Belegget har mangelfull avslutning ved terskel til ytterdør og er ikke tilstrekkelig klemt/festet mot underlaget.

- Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
Missfarging og slitasje på fuger registreres.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: • Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det registreres ett hakk i servant, samt det mangler synlig avrenning fra sistene til toalett. (TG2)

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater gulv
Avvik: • Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Det registreres slitasje/misfarging og svertesopp i fuger i dusjonen.
Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket ved befaring.

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • TG 2 grunnet alder/slitasje.
Det registreres manglende dreneringshull i sokkel til dusjen, dette hindrer vann fra utsiden tilgang til sluk ved eventuell lekkasje.
Det er ikke synlig avrenning fra sistene til toalett.

- Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det registreres skade og sprekke dannelse rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

- Innvendige vannledninger

Avvik: • Det mangler innholdsfortegnelse til rør-i-rør skap.

- Innvendige avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

- Varmtvannsbereider/tank

Avvik: • Bereider av eldre dato.

Normal levetid på bereider er 15-25 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplister er ikke montert.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

- Forstøtningsmurer

Avvik: • Det registreres sprekker flere steder i forstøtningsmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det ble registrert forhøyede fuktverdier på henholdsvis 27 og 18 vekt-%.

Høy fuktighet ved hulltaking registreres på tv-stue/soverom.

Det påviste fukt nivået gir grunn til å overvåke konstruksjonene jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering. Utførede/igjenkledd konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

- Andre innvendige forhold

- Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

- Andre installasjoner

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Garasje, tak 2018, ny takteking lagt på.

Takterrasse utenfor hoved soverom 2025, utbedret av Reco med ny takteking montert.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aase Service AS; Nor Elektro Automasjon AS
Beskrivelse: Aase Service har jobbet med varmeanlegget for hele huset (rengjøring av rør, montering av ny varme/ventilasjonsanlegg), har montert den nye varmepumpen i biblioteket og ventilasjonsanlegget for leiligheten. Nor Elektro har jobbet med alt av elektroarbeid i leiligheten.

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: Vi fikk kontroll fra kommunene for el- anlegget.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Moldis AS

Beskrivelse: Har skiftet 9 vinduer, og satt inn ny dør til hoved soverom nede.

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

Ja

Beskrivelse: Utleiedel i U etg.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble laget leilighet for utleie i 2018.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Målt stort soverom i sokkel etasje og stue 1 etasje, med lukket sporfilm over 2 mnd.

21.1. Radonmåling

År 2023, Verdi 78 Bq/m³

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger eldre reguleringsplan Grannes indre (plan-ID 0035). Planen regulerer 933.82 kvm av eiendommen til boliger. En mindre del av eiendommen er regulert til felles avkjørsel 13.04.1978.

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Sola 2023-2040 (plan-ID 202201), med ikraftttredelse 28.09.2023. Hele eiendommen på 933.81 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en ubebygget tomt regulert til bolig mot nord/vest. (37/419)

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H130 knyttet til restriksjoner for Stavanger lufthavn, Sola, hensynssone H220 som er gul støysone, og hensynssone H190_5 som er en sikringssone for hovedvann- og avløpsledning.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har to varmepumper og ildsted i 1. etasje.

Det kan også nevnes:

Varmekabler i bad og alle soverom i 2. etg., samt bad, gang, soverom 3 / stue i U etg + bad i hybel.

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler på bad i 2. etasje og bad i underetasje.

Nilan tilluft- og avtrekkanlegg har varme og kjøle regulering. Dette gjøres fra terminal på vaskerom.

Strømforbruk for 2025 var på 37960 kwh. Hittil i 026 23158 kwh.

PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje på 32 kvm.

Oppstillingsplasser til biler i gårdsrom.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

ADGANG TIL UMLEIE

Hybel er utleid for kr. 12 000,- pr. mnd. + strøm. Avtalen varer fra 01.05.2026 til 01.05.2029. Avtalen har gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd. fra og med 01.02.2027. Ny kjøper overtar dagens kontrakt, og har ikke anledning til å endre dette uten gjensidig samtykke fra leietaker.

Inventar og møblement samt løsøre i leilighet eies av nåværende leietaker. Når dagens leieforhold avsluttes, vil

dette bli tatt ut.

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.

Arealene er godkjent til varig opphold, og har benevnelsen hybel på tegning, men, iht. regelverk skal det være adkomst mellom hoveddel og hybel. Hybel kan derfor ikke ansees som godkjent slik den fremstår i dag. Kommunen kan kreve at det tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele bygget på eiendommen Indre-Grannes, Sola (37/390), datert 21.05.1986.

Det gjøres oppmerksom på at planløsning i u.etg. avviker fra tegning.

- Rom under garasje har benevnelsen bod på tegning, og dermed ikke kan ansees som godkjent rom for varig opphold.

- Tegninger av hybel avviker fra de faktiske forhold. Det skal være en dør mellom enhetene, og kjøkken hybel er ikke på tegning.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve det tilbakeføres iht originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

INNHold

1.etg.: Entre, gang, stue, bibliotek, kjøkken, toalett, vaskerom m/bi-inngang, bod, veranda og terrasse.

2.etg.: Gang, 2 soverom, omkleddingsrom, bad og takterasse.

U.etg.: Gang, stue/soverom, soverom, bad, tekniskrom.

Hybel: Gang, soverom, bad, stue, kjøkken og hobbyrom.

Garasje.*

Garasje.

*Tegninger av hybel avviker fra de faktiske forhold. Det skal

være en dør mellom enhetene, og kjøkken hybel er ikke på tegning.

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport:

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Mindre deler av teknet ble oppgradert i 2026 i forbindelse med en lekkasje i det eldre teknet, arbeid utført av Gulv og Tak AS.

2025:

- Det ble utført reparasjon av Nilan ventilasjonsaggregat i 2025, etter lynnedslag i EL-skap tilhørende gaten.
- Rekkverk med spiler i tre, samt knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp, etablert i 2025.

2024:

- To nye varmepumper installert i 2024.

2019:

- Deler av utvendig kledning skiftet i 2019.
- Tak over garasje og trapp er fra 2019.
- Én slagdør fra 2019 ved TV-Stue/soverom.
- Vindu mot sør installert i 2019.

2018:

- Innvendig trapp oppgradert i 2018.
- Vegg- og himlingsoverflater vedlikeholdt, sparklet og malt i nyere tid.
- Ny vegg etablert i forbindelse med nytt soverom i 2. etasje.
- Anlegg for balansert ventilasjon fra Nilan oppgradert i 2018.
- Ny peis i 1. etasje montert i 2018.
- Hybel etablert i underetasjen i 2018.
- Overflater og belysning på bad i 2. etasje og underetasje oppgradert.
- Kjølerom i 1. etasje ble demontert og bygget om til matbod i 2018.
- Innvendige trapper utført i tre, med trinn i lakkert tre. Slipt og lakkert i 2018.
- Hovedtrapp har rekkverk/håndløper som ble oppgradert med metallspiler i 2018.
- Enkelte innredninger oppgradert i 2018, dette gjelder skap,

benk og vaskekum.

- Sikringsskap tilhørende hybel ble installert i 2018.
- Tredekke på balkong oppgradert i 2018.
- Deler av kledningen er skiftet i 2018, i hovedsak på vestvendt langside.
- Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2018.

2014:

- Kjøkken fra 2014 (opplyst av eier), velutstyrt med god skapplass.
- Flere vinduer skiftet i perioden 2014-2020.
- Én skyvedør fra 2014 i stue.

2012:

- Bad fra 2012 i 2. etasje.
- Én slagdør fra 2012 ved spisestue.

2009:

- Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2009 og 2019.

2008:

- Én skyvedør fra 2008 i stue.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger blant annet ikke:

- Taklamper kjøkken.
 - Hylleseksjon bibliotek.
 - Fryseboks, vaskemaskin.
 - Taklampe hovedsoverom og garderoberom i 2.etg.
 - Garderobe soverom 2 i 2.etg. medfølger ikke.
 - Inventar og møblement samt løsøre i leilighet eies av nåværende leietaker. Når dagens leieforhold avsluttes, vil dette bli tatt ut.
- Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 374 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 406 m²

TBA: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 164 m² Gang/trapp, stue/soverom, 2 ganger, bad, 2 soverom, kjøkken (hybel), stue (hybel), bad (hybel), teknisk rom, vindfang og bod

1. etasje

BRA-i: 152 m² Vindfang, entré/garderobe/trapp, toalettrom, matbod, bibliotek/stue/spisestue/kjøkken og bi- inngang/vaskerom

BRA-e: 32 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang/trapp, 2 soverom, bad og garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

82 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Takhøyde i bod/hobbyrom under garasje er på 2.98 meter og har et areal på 27m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom 005 bod på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken til hybel.

Soverom 010 på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom til hybel, dør har endret plassering. Vegg mellom stue 012 og gjest 013 er i dag fjernet.

Tegninger medfølger i salgsoppgave.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 17 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 640,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på 12 terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 111 070,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 17 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 447 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 466 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 18 366 490,- (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.

GRUNNBOKSDATO

09.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

16428503

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

13.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

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 budgivning. 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.

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

GRANNESKLEIVA 4

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Engelsgjerd Andersen 12.08.26, selgers egenerklæring datert 11.08.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart, tegninger som følger vedlagt.

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

Tilstandsrapport



📍 Granneskleiva 4 , 4044 HAFRSFJORD

📖 SOLA kommune

gnr. 37, bnr. 390

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 374 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 20993-2298

Eiendomsverdi ref nr: UJ1182

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 1985.

Boligen har grunnmur i betong, samt bindingsverk i tre bekledd med stående bordkledning.

Det er etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon og støpt betong mot grunn.

Flatt tak tekket med Sarnafil.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger i nyere tid, blant annet:

- Deler av utvendig kledning skiftet i 2019.
- Tredekke på balkong oppgradert i 2018.
- Flere vinduer skiftet i perioden 2014–2020.
- Innvendig trapp oppgradert i 2018.
- Vegg- og himlingsoverflater vedlikeholdt, sparklet og malt i nyere tid.
- Ny 1-stavsparkett lagt i deler av boligen.
- Ny vegg etablert i forbindelse med nytt soverom i 2. etasje.
- Anlegg for balansert ventilasjon fra Nilan oppgradert i 2018.
- Ny peis i 1. etasje montert i 2018.
- Hybel etablert i underetasjen i 2018.
- Overflater og belysning på bad i 2. etasje og underetasje oppgradert.
- To nye varmepumper installert i 2024.

Boligen gir ved befaring et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene videre i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2009 og 2019.

Tak over garasje og trapp er fra 2019.

Tekke under terrassebord er fra 2009.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.

Nedløp fra 2009 og 2019 i aluminium.

Takkonstruksjon i trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Deler av kledningen er skiftet i 2018, i hovedsak på vestvendt langside.

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.

Flere vinduer har blitt utskiftet i perioden 2014-2020.

2. etasje:

5 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

1. etasje:

6 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

Underetasje:

1 vindu fra 2018.

Resterende vinduer fra byggeåret.

Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

7 vinduer i bukonstruksjonen fra byggeår.

1 vindu ved trapp fra byggeår.

1. etasje:

9 vinduer fra byggeår.

Underetasje:

9 vinduer fra byggeår.

Malt hoveddør i tre av ukjent alder.

3 ytterdører i tre med glassfelt av ukjent alder.

Balkongdører i tre med isolerglass av varierende alder.

2. etasje:

Én balkongdør fra byggeår.

1. etasje:

Én skyvedør fra 2014 i stue.

Én skyvedør fra 2008 i stue.

Én slagdør fra 2012 ved spisestue.

Én skyvedør fra 1999 ved bibliotek.

Én slagdør ved stue fra byggeår.

Underetasje:

Én slagdør fra 2019 ved TV-Stue/soverom.

Balkongdører i tre med isolerglass av eldre dato.

Balkong i 2. etasje med terrassebord av tre som ble utskiftet i 2018.

Rekkverk med spiler i tre, samt knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp, etablert i 2025.

Sarnafil benyttet som tekking under terrassebordene, mindre deler av tekket ble oppgradert i 2026 i forbindelse med en lekkasje i det eldre tekket, arbeid utført av Gulv og Tak AS. Resterende tekke fra 2009.

Reco bygg og skadeteknikk utbedret arbeider innvendig.

Areal: 82m2.

Balkong i 1. etasje med beiset terrassebord av tre som ble oppgradert i 2018.

Tekket med Sarnafil fra 2009.

Rekkverk/knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp.

Areal: 9m2.

Terrasser i trekonstruksjon belagt med terrassebord i tre.

Areal:17m2.

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Garasje:

Garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Garasjen har to vippeporter.

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2018.

Innvendige veggoverflater er tekket med gips.



Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk belysning er montert.
Vindu mot sør installert i 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående 3-stavsparkett av eldre dato i 1. etasje, samt i TV-stue, mindre soverom og i hybel i underetasje.
Gjennomgående 1-stavsparkett av nyere dato i 2. etasje, samt i gang med trapp i underetasjen.
Fliser ved vindfang i 1. etasje fra 2018, noe bom i flis registreres.
Overflatebehandlet betong på gulvoverflate i teknisk rom.
Malte veggoverflater, sparklet og malt i 2018.
Malte himlingsoverflater.
Kjølerom i 1. etasje ble demontert og bygget om til matbod i 2018.
Trepanel på vegg- og himlingsoverflater.
Boligen har etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon, samt betong mot grunn.
Høydeforskjeller fra 10-28mm ble målt på kontrollerte steder i hver etasje.
* 26mm gang/trapp 2. etasje.
* 20mm hovedsov 2. etasje.
* 28mm kjøkken 1. etasje.
* 23mm stue 1. etasje.
* 10mm gang og TV-stue/sov underetasje.
Ildsted i 1. etasje, etablert i 2018.
Ildstedet er tilknyttet innkledd skorstein.
Gulv foran ildsted er beskyttet med steinplate.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling på to steder i veggkonstruksjon mot terreng. Målingene viste henholdsvis 27 (TV-stue/soverom) og 18 (teknisk rom) vekt-% fukttinnhold i treverk.
Innvendige trapper utført i tre, med trinn i lakkert tre. Slipt og lakkert i 2018.
Hovedtrapp har rekkverk/håndløper som ble oppgradert med metallspiler i 2018.
Mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje er belagt med 3-stavsparkett.
Innerdører i tre av varierende utførelse og alder.
2. etasje bestående av hvitmalt innerdører med slette dørblad.
1. etasje og underetasje bestående av innerdører i tre med slette dørblad.
En skyvedør i tre i 2. etasje fra 2018.
En dør i underetasje i hvitmalt tre med glassfelt etablert i 2018.
Det ble etablert nytt soverom i 2. etasje i 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2012 i 2. etasje.
Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Badekar med inspeksjonsluke.
Dusj med glassvegg.
Toalett montert på gulv.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (garderobe) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Bi-inngang/vaskerom i 1. etasje.
Membraner er av ukjent alder.

Enkelte innredninger oppgradert i 2018, dette gjelder skap, benk og vaskeum.

Malt strietapet på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate.

Belegg på gulvoverflater av nyere dato.

Plastsluk med plastrist av eldre dato.

Innredning på vaskerom med garderobeskap, benkeskap, vaskeum og blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

Bad tilhørende hoveddel i underetasje.

Belysning oppgradert i 2018.

Fliser på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate fra 2018.

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Det er 2 sluker på badet.

Metallsluk med metallrist plassert under vask.

Plastsluk med metallrist plassert under badekar.

Innredning på bad med speil, veggskap, servant og blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Badekar med inspeksjonsluke og dusjgarnityr.

Toalett montert på gulv.

Det registreres ett hakk i servant, samt det mangler synlig avrenning fra sistene til toalett. (TG2)

Balansert ventilasjon.

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot dusjsone uten å påvise fukt.

Bad av eldre dato i underetasje (hybel).

Fliser på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate.

Fliser på gulvoverflater.

Plastsluk med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Dusj med glassdør.

Toalett montert på vegg.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2014 (opplyst av eier), velutstyrt med god skaplass.

Alle hvitevarer er integrert.

Vannstopper/waterguard sensor er installert.

Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Mekanisk avtrekk.

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skaplass.

Alle hvitevarer er integrert.

Komfyrvakt er installert.

Waterguard/vannsensor mangler iht. dagens krav.

Mekanisk avtrekk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Malte vegg- og himlingsoverflater.

Fliser på gulvoverflate.

Innredning på toalettrom med servant, speil og toalett montert på



Beskrivelse av eiendommen

gulv.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system, samt eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
Balansert ventilasjonsanlegg fra Nilan etablert i 2018.
Aggregat plassert i teknisk rom i underetasje.
4 ventiler plassert i gulv i 1. etasje.
Det er ventiler i alle vinduer utenom de i buet konstruksjon.
Det ble utført reparasjon av Nilan ventilasjonsaggregat i 2025, etter lynnedslag i EL-skap tilhørende gaten.
Det er to varmepumper fra 2024 i boligen:
- En plassert i bibliotek i 1. etasje.
- En pumpe er plassert i luke i himling på teknisk rom.
Installasjon utført av Solland Ventilasjon.
To varmtvannsberedere fra 2009 på ca. 300L plassert i teknisk rom.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Kontroll fra 2023 uten avvik.
Det er to sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasje, én til hoveddel og én til hybel.
Sikringsskap tilhørende hybel ble installert i 2018.
To sentralstøvsugere av nyere dato plassert i teknisk rom.
Det er ikke foretatt funksjonskontroll ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.
Inngangsparti med belegningsstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

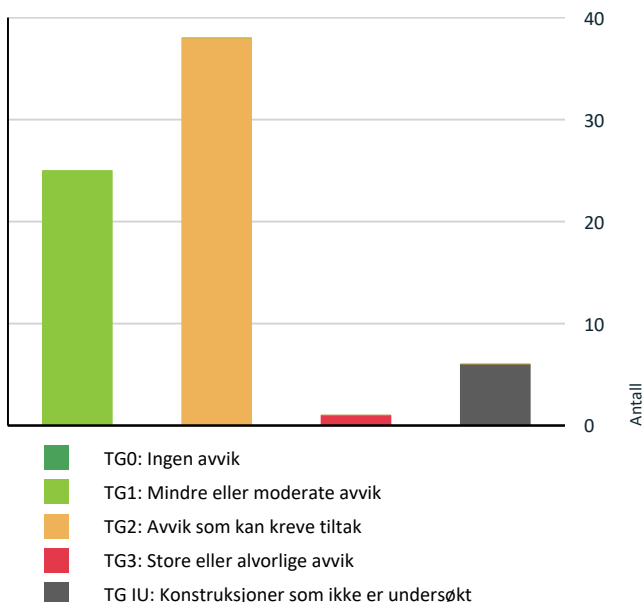
Underetasje.

Rom 005 bod på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken til hybel.
soverom 010 på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom til hybel, dør har endret plassering.
Vegg mellom stue 012 og gjest 013 er i dag fjernet.



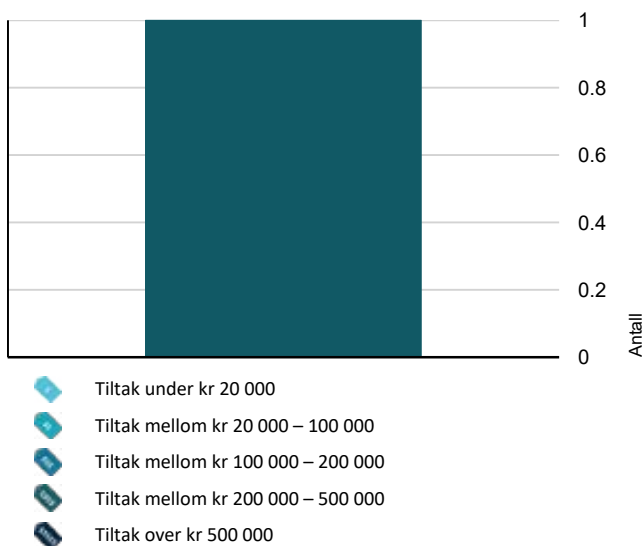
Sammendrag av boligens tilstand

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 (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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



Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



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



Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører - Balkongdører eldre [Gå til side](#)



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



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1. etasje [Gå til side](#)



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)



Utvendig > Garasje [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Matbod [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2009 og 2019.

Tak over garasje og trapp er fra 2019.

Tekke under terrassebord er fra 2009.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp fra 2009 og 2019 i aluminium.



Tilstandsrapport



TG 11 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Deler av kledningen er skiftet i 2019, i hovedsak på vestvendt langside.

Kledning er generelt godt ivaretatt.

Vurdering av avvik:

- Musebånd ble ikke observert montert flere steder.
- Slitasje på enkelte kledningsbord registreres.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre smådyr kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Musebånd bør etableres.
- Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.

Flere vinduer har blitt utskiftet i perioden 2014-2020.

2. etasje:

5 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

1. etasje:

6 vinduer fra 2020.

2 vinduer fra 2014.

Underetasje:

1 vindu fra 2018.



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Resterende vinduer fra byggeåret.

Vinduer i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

7 vinduer i buekonstruksjonen fra byggeår.

1 vindu ved trapp fra byggeår.

1. etasje:

9 vinduer fra byggeår.

Underetasje:

9 vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør i tre av ukjent alder.

3 ytterdører i tre med glassfelt av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50 % av normal levetid på 20–40 år er oversteget, jf. Byggforskserien 700.320.
- Dør til bod i underetasje lar seg ikke lukke tilfredsstillende uten at den låses.
Ytterdører i underetasje registreres som strie å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Høy alder medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon.
- Dør til bod bør justeres slik at den kan lukkes og holdes lukket uten bruk av lås.
Vedlikehold og utskifting må påregnes over tid.



Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører - Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører i tre med isolerglass av varierende alder.

1. etasje:

Én skyvedør fra 2014 i stue.

Én skyvedør fra 2008 i stue.

Én slagdør fra 2012 ved spisestue.

Underetasje:

Én slagdør fra 2019 ved TV-Stue/soverom.





Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - Balkongdører eldre

Beskrivelse

Balkongdører i tre med isolerglass av eldre dato.

2. etasje:

Én balkongdør fra byggeår.

1. etasje:

Én skyvedør fra 1999 ved bibliotek.

Én slagdør ved stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget. Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje med terrassebord av tre som ble utskiftet i 2018.

Rekkverk med spiler i tre, samt knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp, etablert i 2025.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 100cm ved kontrollerte steder.

Sarnafil benyttet som tekking under terrassebordene.

Mindre deler av tekket ble oppgradert i 2026 i forbindelse med en lekkasje under vinduer i bue ved hovedsov (feil utførelse av Sarnafil klemt under vinduer), arbeid utført av Gulv og Tak AS.

Reco Bygg og Skadeteknikk AS utbedret arbeid innvendig.

Resterende tekke fra 2009.

Areal: 82m2.

Vurdering av avvik:

- Alder på belegg har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskerien 700.320
- Det registreres værslitasje og uttørking på terrassebord. Enkelte terrassebord er løse i endene ved buekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Værslitte og uttørkede terrassebord har økt behov for vedlikehold og kan over tid få sprekker og redusert levetid. Løse bord bør festes. Rengjøring og overflatebehandling anbefales for å begrense videre nedbrytning.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1. etasje

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje med beiset terrassebord av tre som ble oppgradert i 2018.

Tekket med Sarnafil fra 2009.

Rekkverk/knevegg i trekonstruksjon med beslaglagt topp.

Areal: 9m2.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis slitasje, riper og merker i overflaten på terrassebordene.
- Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes hovedsakelig å være av overflatemessig karakter. Vedlikehold og ny overflatebehandling må påregnes etter behov.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

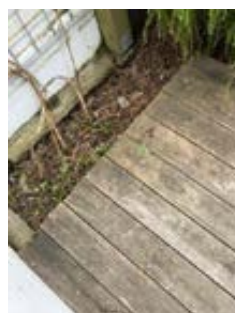
Terrasser i trekonstruksjon belagt med terrassebord i tre.
Areal:17m².

Vurdering av avvik:

- Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203
Det registreres slitasje på terrassebordene samt grønske og begroing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Grønske/begroing medfører økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Jevnlig rengjøring og behandling anbefales.





Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det registreres værslitasje og uttørking av treverk på trinn og øvrige deler av trappekonstruksjonen. Overflatebehandlingen er stedvis slitt. Det mangler håndløper på vegg.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.

Konsekvens/tiltak

- Slitt overflate gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og redusert levetid. Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes. Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Garasjen har to vippeporter. Flatt tak tekket med Sarnafil fra 2018. Innvendige veggoverflater er tekket med gips. Elektrisk belysning er montert. Vindu mot sør installert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering etter behov.



Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 3-stavsparkett av eldre dato i 1. etasje, samt i TV-stue, mindre soverom og i hybel i underetasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Rift, merker og slitasje ble observert.
- Tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter ønske.



Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavsparkett av nyere dato i 2. etasje, samt i gang med trapp i underetasjen.

Fliser ved vindfang i 1. etasje fra 2018, noe bom i flis registreres.

Overflatebehandlet betong på gulvoverflate i teknisk rom.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater, sparklet og malt i 2018.
Malte himlingsoverflater.

Det registreres en lokal innkledning/plate på veggoverflate over kjøkken i 1. etasje. Utførelsen fremstår uferdig.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger - Matbod

Beskrivelse

Kjølerom i 1. etasje ble demontert og bygget om til matbod i 2018.
Trepanel på vegg- og himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det registreres flere gliper, åpninger og utskjæringer i vegg- og takpanel.
- Utførelsen fremstår stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter. Lokal utbedring og tilpasning av panel etter behov.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i trebjelkekonstruksjon, samt betong mot grunn. Høydeforskjeller fra 10-28mm ble målt på kontrollerte steder i hver etasje.

- * 26mm gang/trapp 2. etasje.
- * 20mm hovedsov 2. etasje.
- * 28mm kjøkken 1. etasje.
- * 23mm stue 1. etasje.
- * 10mm gang og TV-stue/sov underetasje.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted i 1. etasje, etablert i 2018.
Ildstedet er tilknyttet innkledd skorstein.
Gulv foran ildsted er beskyttet med steinplate.
Utført kontroll av feier i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekk i steinplate foran ildsted.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sprekken kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon og bestandighet på gulvbeskyttelsen. Lokal utbedring eller utskifting av skadet steinplate anbefales.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling på to steder i veggkonstruksjon mot terreng. Målingene viste henholdsvis 27 (TV-stue/soverom) og 18 (teknisk rom) vekt-% fuktinnhold i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert forhøyede fuktverdier på henholdsvis 27 og 18 vekt-%.

Høy fuktighet ved hulltaking registreres på tv-stue/soverom.

Det påviste fukt nivået gir grunn til å overvåke konstruksjonene jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.

Utforede/igjenkledd konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner medfører risiko for utvikling av mugg, sopp og råteskader over tid. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og nødvendige fuktsikringstiltak og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper utført i tre, med trinn i lakkert tre. Slipt og lakkert i 2018.
Hovedtrapp har rekkverk/håndløper som ble oppgradert med metallspiler i 2018.
Mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje er belagt med 3-stavsparkett.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det registreres normal bruksslitasje med merker og riper i enkelte trinn.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje er hovedsakelig av kosmetisk karakter, overflatebehandling etter eget ønske.
Manglende håndløper/rekkverk kan øke risikoen for fall. Montering bør vurderes der dette er nødvendig.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i tre av varierende utførelse og alder.
2. etasje bestående av hvitmalt innerdører med slette dørblad.
1. etasje og underetasje bestående av innerdører i tre med slette dørblad.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Flere dører er strie å åpne og lukke, og det registreres skjevheter i karm og dørblad.
- De fleste slagdører i tre har løse dørhåndtak.
- Forholdene vurderes å skyldes alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter og slitasje påvirker dørenes normale funksjon. Justering av dører og etterstramming/utbedring av dørhåndtak må påregnes.



TG I Innvendige dører - 2

Beskrivelse

En skyvedør i tre i 2. etasje fra 2018.

Én dør i underetasje i hvitmalt tre med glassfelt etablert i 2018.

TG II Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble etablert nytt soverom i 2. etasje i 2018.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2012 i 2. etasje.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320
Det registreres bom i enkelte fliser på vegg, samt sprekk i enkelte fuger i dusjsone og ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.
Bom og sprekker i fuger kan føre til at fliser løsner og kan øke risikoen for fuktinntrengning bak flislaget. Lokal utbedring av løse fliser og skadede fuger anbefales.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Fall i dusjsone er i underkant av dagens krav.
Membranoppkant til terskel mot garderobe tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Badekar med inspeksjonsluke.
Dusj med glassvegg.
Toalett montert på gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (garderobe) mot dusjsone uten å påvise fukt.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bi-inngang/vaskerom i 1. etasje.

Membraner er av ukjent alder.

Enkelte innredninger oppgradert i 2018, dette gjelder skap, benk og vaskekum.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på veggoverflater.

Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membraner har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Belegget har mangelfull avslutning ved terskel til ytterdør og er ikke tilstrekkelig klemt/festet mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran har oversteget 50% av levetiden.
- Mangelfull avslutning kan medføre at vann trenger inn under belegget og videre til underliggende konstruksjoner. Lokal utbedring ved terskel anbefales.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med plastrist av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på vaskerom med garderobeskap, benkeskap, vaskekum og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad tilhørende hoveddel i underetasje.
Belysning oppgradert i 2018.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320
Missfarging og slitasje på fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.
Sprekk/slitasje på fug kan gi økt slitasje på membran og tettesjikt.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.
- Ved bom kan fliser løsne over tid, lokal utbedring av løse fliser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2 sluker på badet.
Metallsluk med metallrist plassert under vask.
Plastsluk med metallrist plassert under badekar.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
- Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, veggskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Badekar med inspeksjonsluke og dusjgarnityr.
Toalett montert på gulv.

Det registreres ett hakk i servant, samt det mangler synlig avrenning fra sistene til toalett. (TG2)



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot dusjsone uten å påvise fukt.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato i underetasje (hybel).



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på fliser og membraner har oversteget 50% av levetid.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Det registreres slitasje/misfarging og svertesopp i fuger i dusjonen.
Fallet på badet er i underkant av dagens krav.
Det registreres bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da membran og fliser har oversteget 50% av levetiden.
- Ved bom kan fliser løsne over tid, lokal utbedring anbefales.
Utbedring/fornyning av slitte fuger samt vedlikehold anbefales.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
- Membranen er ikke synlig under klemring i sluket ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
- Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandeatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- TG 2 grunnet alder/slitasje.
- Det registreres manglende dreneringshull i sokkel til dusjen, dette hindrer vann fra utsiden tilgang til sluk ved eventuell lekkasje.
Det er ikke synlig avrenning fra sistene til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av drenering til sokkel anbefales, andre oppgraderinger etter behov.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > BIBLIOTEK/STUE/SPISESTUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2014 (opplyst av eier), velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



1. ETASJE > BIBLIOTEK/STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.



Tilstandsrapport

Waterguard/vannsensor mangler iht. dagens krav.



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegg- og himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Det registreres skade og sprekkdannelse rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Skadet område bør utbedres og gjennomføringen tettes/avsluttes tilfredsstillende for å hindre videre skade og fuktinntrengning.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning på toalettrom med servant, speil og toalett montert på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system, samt eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det mangler innholdsfortegnelse til rør-i-rør skap.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.
- For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra Nilan etablert i 2018.
Aggregat plassert i teknisk rom i underetasje.
4 ventiler plassert i gulv i 1. etasje.
Det er ventiler i alle vinduer utenom de i buet konstruksjon.
Det ble utført reparasjon av Nilan ventilasjonsaggregat i 2025, etter lynnedslag i EL-skap tilhørende gaten.



Tilstandsrapport



TG 1J Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er to varmepumper fra 2024 i boligen:

- Én plassert i bibliotek i 1. etasje.
 - Én pumpe er plassert i luke i himling på teknisk rom.
- Installasjon utført av Solland Ventilasjon.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse



Tilstandsrapport

To varmtvannsberedere fra 2009 på ca. 300L plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Bereder av eldre dato.

Normal levetid på bereder er 15-25år

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.



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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Kontroll fra 2023 uten avvik.

Det er to sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasje, én til hoveddel og én til hybel.

Sikringsskap tilhørende hybel ble installert i 2018.



Tilstandsrapport



TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

To sentralstøvsugere av nyere dato plassert i teknisk rom.
Det er ikke foretatt funksjonskontroll ved befaring.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplast er ikke montert.
- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Synliggjøring av grunnmursplast og topplast anbefales montert.
- 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.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur under blomsterbed.

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekker flere steder i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig vedlikehold/kontroll anbefales.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger skrånet terreng.

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



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong i 1. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ble målt til 63cm høyde.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk målt til 63cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til mindre trapper tilknyttet stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



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

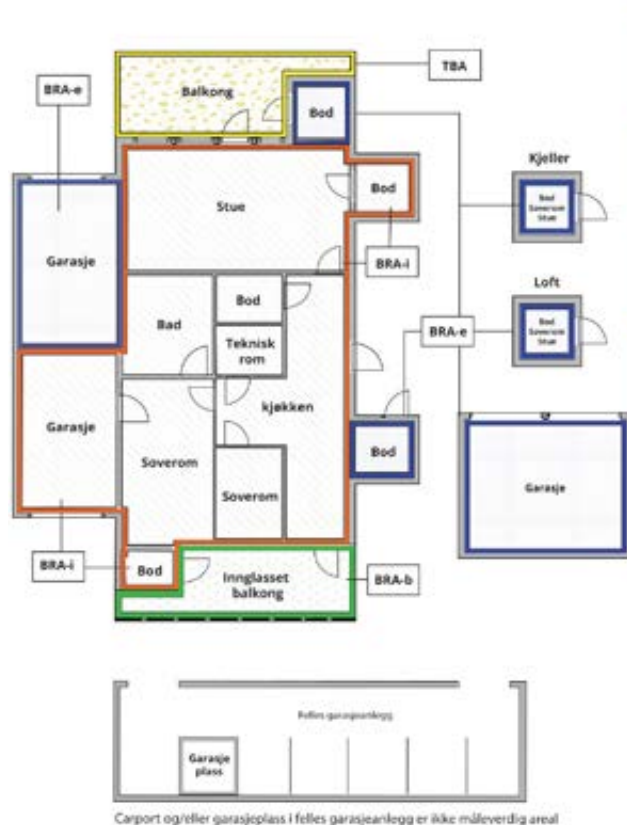
Hva er måleverdig areal?

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 byggtteknisk 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)		
2. etasje	58			58	82
1. etasje	152	32		184	26
Underetasje	164			164	
SUM	374	32			108
SUM BRA	406				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapp, 2 soverom, bad, garderobe		
1. etasje	Vindfang, entré/garderobe/trapp, toalettrom, matbod, bibliotek/stue/spisestue/kjøkken, bi-inngang/vaskerom	Garasje	
Underetasje	Gang/trapp, stue/soverom, 2 ganger, bad, 2 soverom, kjøkken (hybel), stue (hybel), bad (hybel), teknisk rom, vindfang, bod		

Kommentar

Høyde i bod under Garasje på 27m2 har høyde på 2.98 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje.

Rom 005 bod på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken til hybel.
soverom 010 på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom til hybel, dør har endret plassering.
Vegg mellom stue 012 og gjest 013 er i dag fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

☒ Ja ☐ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	37	390		0	933.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granneskleiva 4

Hjemmelshaver

Eriksen Monica, Eriksen Ståle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0185/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Eriksen	Monica Eriksen

Gateadresse	
Granneskleiva 4	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4044

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: 12-0185/26

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

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Garasje, tak 2018, ny taktekking lagt på. Takterrasse utenfor hoved soverom 2025, utbedret av Reco med ny taktekking montert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Aase Service har jobbet med varmeanlegget for hele huset (rengjøring av rør, montering av ny varme/ventilasjonsanlegg), har montert den nye varmepumpen i biblioteket og ventilasjonsanlegget for leiligheten. Nor Elektro har jobbet med alt av elektroarbeid i leiligheten.

Arbeid utført av

Aase Service AS; Nor Elektro Automasjon AS

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

Vi fikk kontroll fra kommunene for el- anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har skiftet 9 vinduer, og satt inn ny dør til hoved soverom nede.

Arbeid utført av

Moldis AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i U etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble laget leilighet for utleie i 2018.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt stort soverom i sokkel etasje og stue 1 etasje, med lukket sporfilm over 2 mnd.

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

78 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0185/26

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Eriksen	06c7cf4d81e18efabc33fe 6725f6e2cea4eb44a1	11.08.2026 07:28:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Eriksen	d4449eb9295c09616fd4e a476fb05ba27e1c3703	10.08.2026 06:52:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0185/26

- 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>



Adresse

Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-330044

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9262342

Gårdsnummer

37

Bruksnummer

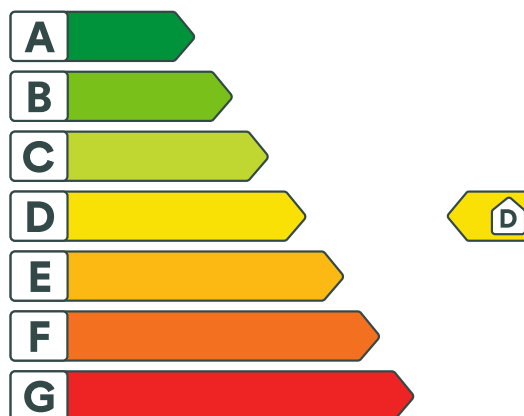
390

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

1985

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

406,0 m²

Oppvarmet bruksareal

374,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

185,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

166,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 430 kWh



Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD



Detaljering

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



Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



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>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 37/390/0/0

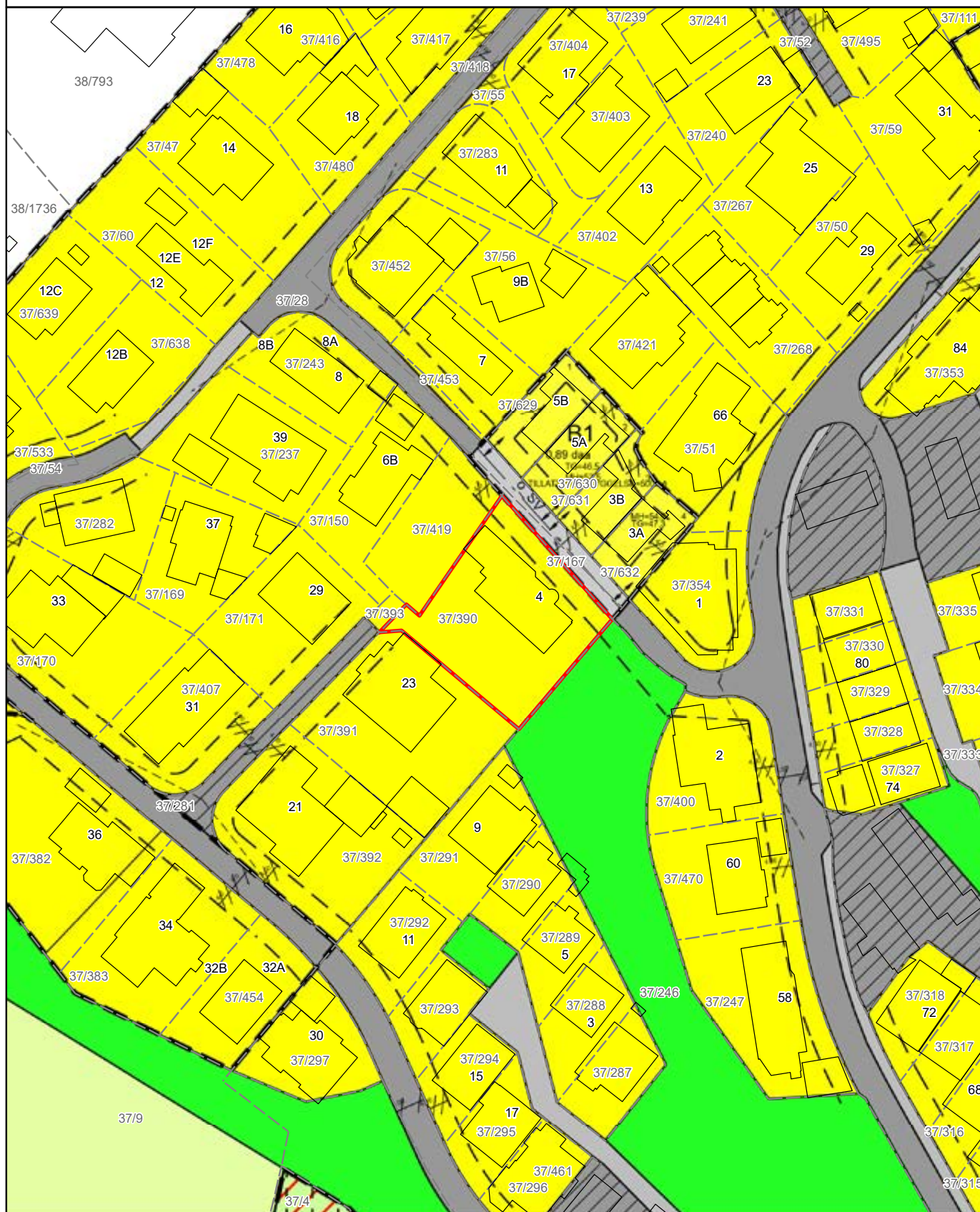
Dato: 2026-08-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0035

Ikrafttreddesdato: 13.4.1978

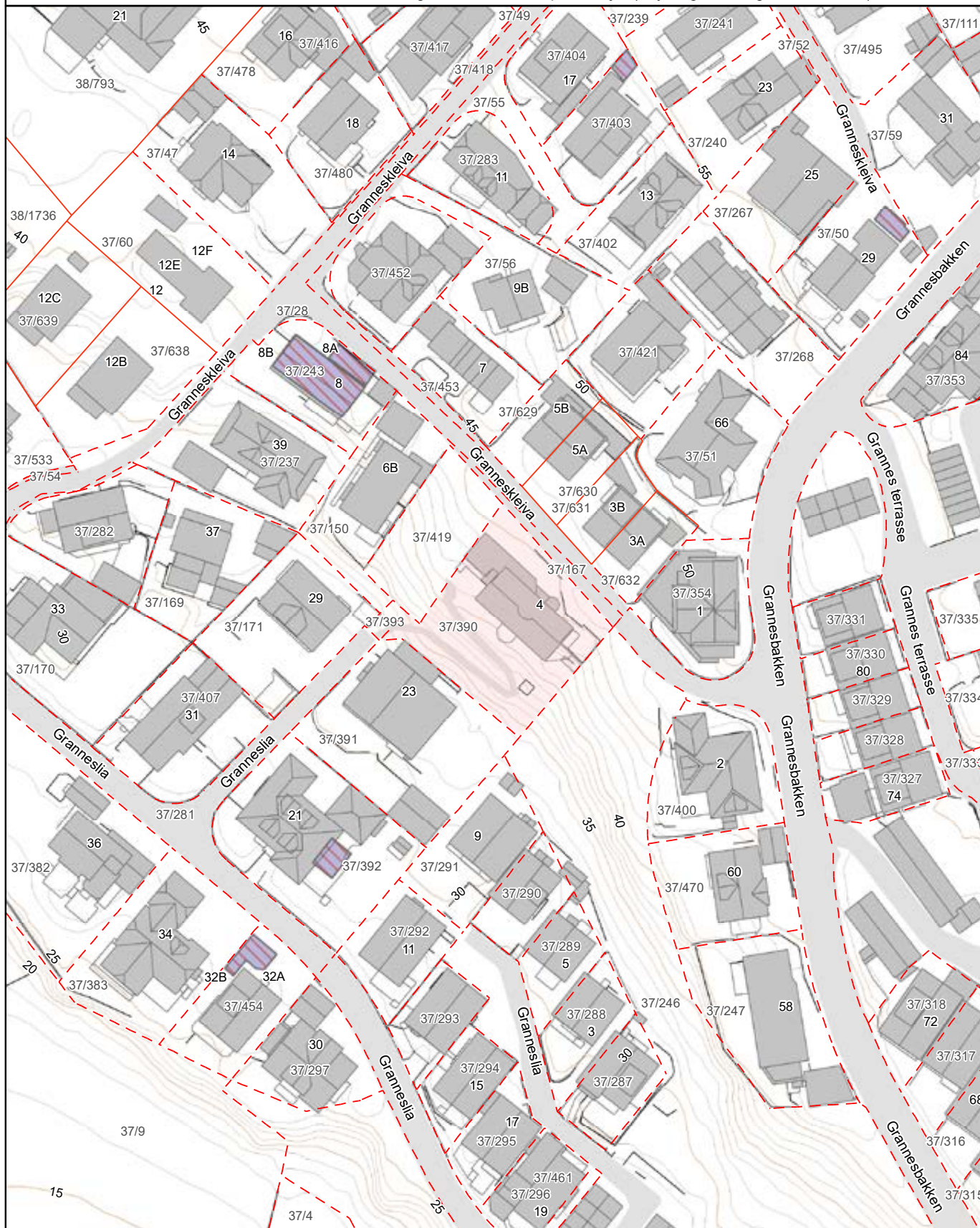
Sola
kommune



Adresse: Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 37/390/0/0
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Abstract

Year	Number of cases	Number of deaths
1990	10	0
1991	15	0
1992	20	0
1993	25	0
1994	30	0
1995	35	0
1996	40	0
1997	45	0
1998	50	0
1999	55	0
2000	60	0
2001	65	0
2002	70	0
2003	75	0
2004	80	0
2005	85	0
2006	90	0
2007	95	0
2008	100	0
2009	105	0
2010	110	0
2011	115	0
2012	120	0
2013	125	0
2014	130	0
2015	135	0
2016	140	0
2017	145	0
2018	150	0
2019	155	0
2020	160	0
2021	165	0
2022	170	0
2023	175	0
2024	180	0
2025	185	0
2026	190	0
2027	195	0
2028	200	0
2029	205	0
2030	210	0
2031	215	0
2032	220	0
2033	225	0
2034	230	0
2035	235	0
2036	240	0
2037	245	0
2038	250	0
2039	255	0
2040	260	0
2041	265	0
2042	270	0
2043	275	0
2044	280	0
2045	285	0
2046	290	0
2047	295	0
2048	300	0
2049	305	0
2050	310	0
2051	315	0
2052	320	0
2053	325	0
2054	330	0
2055	335	0
2056	340	0
2057	345	0
2058	350	0
2059	355	0
2060	360	0
2061	365	0
2062	370	0
2063	375	0
2064	380	0
2065	385	0
2066	390	0
2067	395	0
2068	400	0
2069	405	0
2070	410	0
2071	415	0
2072	420	0
2073	425	0
2074	430	0
2075	435	0
2076	440	0
2077	445	0
2078	450	0
2079	455	0
2080	460	0
2081	465	0
2082	470	0
2083	475	0
2084	480	0
2085	485	0
2086	490	0
2087	495	0
2088	500	0
2089	505	0
2090	510	0
2091	515	0
2092	520	0
2093	525	0
2094	530	0
2095	535	0
2096	540	0
2097	545	0
2098	550	0
2099	555	0
2100	560	0

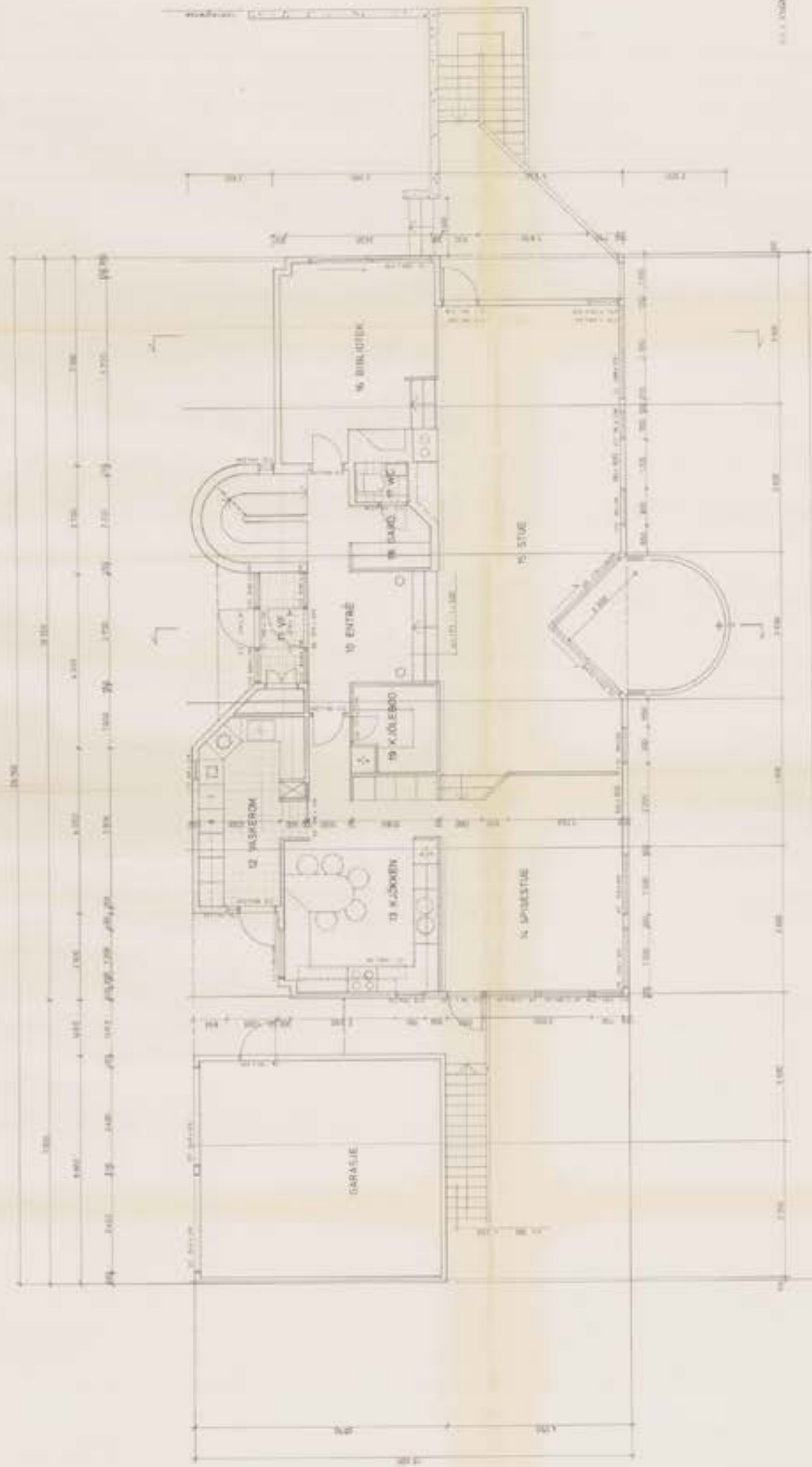
PLAN UNDERRETASJE

MÅL 1:50 DATO 14.05.1985

TEGN NR. 13

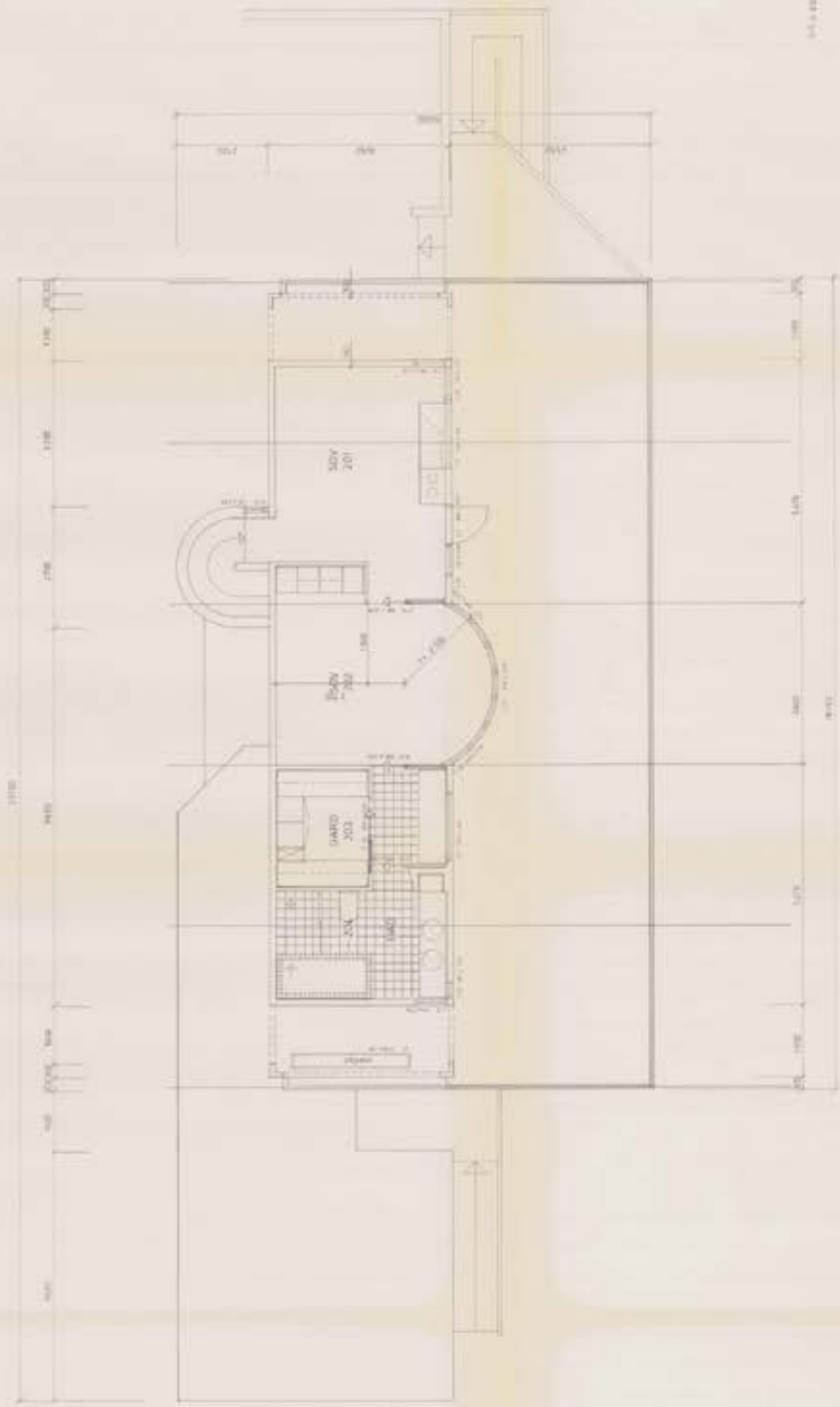
UNIVERSITY OF CALIFORNIA, BERKELEY

HWH



Total area		1 500 m ²
1	Living room, 200 m ²	200 m ²
2	Kitchen, 100 m ²	100 m ²
3	Dining room, 100 m ²	100 m ²
4	Bedroom, 100 m ²	100 m ²
5	Bathroom, 100 m ²	100 m ²
6	Garage, 100 m ²	100 m ²
7	Staircase, 100 m ²	100 m ²
8	Other, 100 m ²	100 m ²
9	Other, 100 m ²	100 m ²
10	Other, 100 m ²	100 m ²
11	Other, 100 m ²	100 m ²
12	Other, 100 m ²	100 m ²
13	Other, 100 m ²	100 m ²
14	Other, 100 m ²	100 m ²
15	Other, 100 m ²	100 m ²
16	Other, 100 m ²	100 m ²
17	Other, 100 m ²	100 m ²
18	Other, 100 m ²	100 m ²
19	Other, 100 m ²	100 m ²
20	Other, 100 m ²	100 m ²
21	Other, 100 m ²	100 m ²
22	Other, 100 m ²	100 m ²
23	Other, 100 m ²	100 m ²
24	Other, 100 m ²	100 m ²
25	Other, 100 m ²	100 m ²
26	Other, 100 m ²	100 m ²
27	Other, 100 m ²	100 m ²
28	Other, 100 m ²	100 m ²
29	Other, 100 m ²	100 m ²
30	Other, 100 m ²	100 m ²
31	Other, 100 m ²	100 m ²
32	Other, 100 m ²	100 m ²
33	Other, 100 m ²	100 m ²
34	Other, 100 m ²	100 m ²
35	Other, 100 m ²	100 m ²
36	Other, 100 m ²	100 m ²
37	Other, 100 m ²	100 m ²
38	Other, 100 m ²	100 m ²
39	Other, 100 m ²	100 m ²
40	Other, 100 m ²	100 m ²
41	Other, 100 m ²	100 m ²
42	Other, 100 m ²	100 m ²
43	Other, 100 m ²	100 m ²
44	Other, 100 m ²	100 m ²
45	Other, 100 m ²	100 m ²
46	Other, 100 m ²	100 m ²
47	Other, 100 m ²	100 m ²
48	Other, 100 m ²	100 m ²
49	Other, 100 m ²	100 m ²
50	Other, 100 m ²	100 m ²
51	Other, 100 m ²	100 m ²
52	Other, 100 m ²	100 m ²
53	Other, 100 m ²	100 m ²
54	Other, 100 m ²	100 m ²
55	Other, 100 m ²	100 m ²
56	Other, 100 m ²	100 m ²
57	Other, 100 m ²	100 m ²
58	Other, 100 m ²	100 m ²
59	Other, 100 m ²	100 m ²
60	Other, 100 m ²	100 m ²
61	Other, 100 m ²	100 m ²
62	Other, 100 m ²	100 m ²
63	Other, 100 m ²	100 m ²
64	Other, 100 m ²	100 m ²
65	Other, 100 m ²	100 m ²
66	Other, 100 m ²	100 m ²
67	Other, 100 m ²	100 m ²
68	Other, 100 m ²	100 m ²
69	Other, 100 m ²	100 m ²
70	Other, 100 m ²	100 m ²
71	Other, 100 m ²	100 m ²
72	Other, 100 m ²	100 m ²
73	Other, 100 m ²	100 m ²
74	Other, 100 m ²	100 m ²
75	Other, 100 m ²	100 m ²
76	Other, 100 m ²	100 m ²
77	Other, 100 m ²	100 m ²
78	Other, 100 m ²	100 m ²
79	Other, 100 m ²	100 m ²
80	Other, 100 m ²	100 m ²
81	Other, 100 m ²	100 m ²
82	Other, 100 m ²	100 m ²
83	Other, 100 m ²	100 m ²
84	Other, 100 m ²	100 m ²
85	Other, 100 m ²	100 m ²
86	Other, 100 m ²	100 m ²
87	Other, 100 m ²	100 m ²
88	Other, 100 m ²	100 m ²
89	Other, 100 m ²	100 m ²
90	Other, 100 m ²	100 m ²
91	Other, 100 m ²	100 m ²
92	Other, 100 m ²	100 m ²
93	Other, 100 m ²	100 m ²
94	Other, 100 m ²	100 m ²
95	Other, 100 m ²	100 m ²
96	Other, 100 m ²	100 m ²
97	Other, 100 m ²	100 m ²
98	Other, 100 m ²	100 m ²
99	Other, 100 m ²	100 m ²
100	Other, 100 m ²	100 m ²

ENEBOLIG SVENDSEN
 PLAN HØVEDETASJE
 MÅL 1:50 DATO 14.05.1985
 TEKN. NR. 11
 HEDERSEN WACE HAUOEN / ARKITEKT MÅN NFA
 HWH



1:100
A 1:100
A 1:100

1.	ARHITECTS: SVENSDEN, SVENSON, SVENSON	1:100	1:100
2.	DATE: 14.05.1985	1:100	1:100
3.	PROJECT: PLAN TOPOGRAPHIC	1:100	1:100
4.	SCALE: 1:50	1:100	1:100

ENBOLIG SVENSDEN
PLAN TOPOGRAPHIC
MÅL 1:50 DATO 14.05.1985
TEGN. NR. 12

HELENY VACE VALGREN, ARCHITECT, ARHIT. 1984
HWH



FASADE ÖST



FASADE SÖR



FASADE VEST



FASADE NORD

1:500
1:1000
1:2000

4.1.1	4.1.2	4.1.3	4.1.4	4.1.5	4.1.6	4.1.7	4.1.8	4.1.9	4.1.10	4.1.11	4.1.12	4.1.13	4.1.14	4.1.15	4.1.16	4.1.17	4.1.18	4.1.19	4.1.20	4.1.21	4.1.22	4.1.23	4.1.24	4.1.25	4.1.26	4.1.27	4.1.28	4.1.29	4.1.30	4.1.31	4.1.32	4.1.33	4.1.34	4.1.35	4.1.36	4.1.37	4.1.38	4.1.39	4.1.40	4.1.41	4.1.42	4.1.43	4.1.44	4.1.45	4.1.46	4.1.47	4.1.48	4.1.49	4.1.50	4.1.51	4.1.52	4.1.53	4.1.54	4.1.55	4.1.56	4.1.57	4.1.58	4.1.59	4.1.60	4.1.61	4.1.62	4.1.63	4.1.64	4.1.65	4.1.66	4.1.67	4.1.68	4.1.69	4.1.70	4.1.71	4.1.72	4.1.73	4.1.74	4.1.75	4.1.76	4.1.77	4.1.78	4.1.79	4.1.80	4.1.81	4.1.82	4.1.83	4.1.84	4.1.85	4.1.86	4.1.87	4.1.88	4.1.89	4.1.90	4.1.91	4.1.92	4.1.93	4.1.94	4.1.95	4.1.96	4.1.97	4.1.98	4.1.99	4.1.100
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

ENEBOJIG SVENDSEN

FASADER

MÅL 1:50

DATO 14.05.1965

TEGN. NR. 15

HEBEN WAGE HILGREN ARKITEKT A/S

HWH



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. AVTREKKSIFTER** 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.

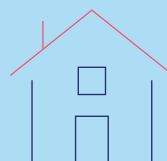
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 12-0185/26

Adresse: Granneskleiva 4, 4044 HAFRSFJORD, gnr. 37, bnr. 390 i Sola kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/