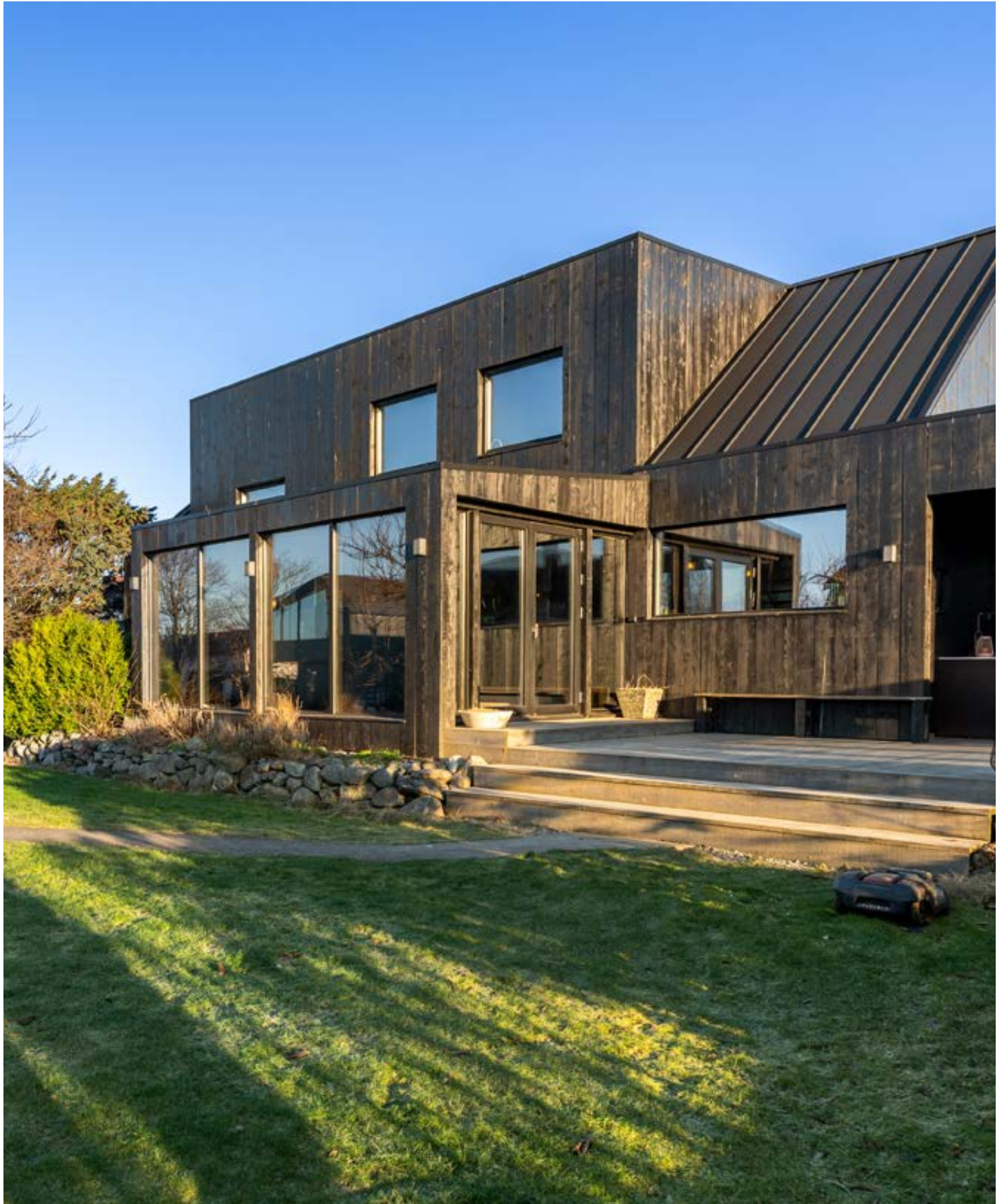


Gustav Vigeland's gate 12A

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 10 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Gustav Vigelands gate 12A

**Lekker og moderne enebolig med god standard.
Stor, skjermet og solrik tomt. 5 sov., garasje og
carport. Barnevennlig**

Adresse	Gustav Vigelands gate 12A 4317 SANDNES
Prisantydning	Kr 10 900 000,-
Omkostninger	Kr 291 490,-
Totalpris	Kr 11 191 490,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1974
Soverom	5

Gustav Vigelands gate 12A er en lekker og moderne enebolig, med en skjermet beliggenhet på Trones. Kreativ planløsning og spennende materialvalg, kombinert med tomt på over 800kvm, gjør dette til en eiendom utenom det vanlige.

Ombygget og oppusset i nyere tid:

- Ny drenering
- Takopplett og nytt tak
- Nye vinduer
- Ny garasje
- Delvis nytt el-anlegg
- Delvis nytt røropplegg
- Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken
- Helstavsparkett kjøkken/allrom
- 2 oppgraderte bad

Innhold:

1.etg: Toalettrom, entre, kjøkken/allrom, stue, tv-stue, kontor og overbygget terrasse.

2.etg: Gang, bad 1, 5 soverom, hems og bad 2

Kjeller: Trapp/gang, vaskerom, bad, kjellerstue, bod
Garasje m/bod og carport.

Velkommen til visning!

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
Plantegning	31
Ditt nye nabolag	32
Nøkkelinformasjon	36
Vedlegg	47
Budgivning	86

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



Kjøkken/allrom - oppusset 2016/2017 med blant annet heltre gulv



Kjøkken/allrom - store, åpne flater gir en god romfølelse



Kjøkken/allrom - plass til stort spisebord



Kjøkken/allrom



Kjøkken/allrom



Kjøkken - praktisk innredet med god benk- og lagringsplass



Kjøkken - påkostet designkjøkken fra Drømmekjøkken



Kjøkken - integrerte hvitevarer. Benkeplate i stein



Kjøkken - legg merke til de lekne detaljene



Kjøkken/allrom - lekker vedovn til kalde vinterkvelder



Stue - lys og romslig



Stue



Stue - utgang til solrik terrasse og hage



Stue - stort sett samtlige vinduer i huset er av nyere dato



Stue nr 2



Stue 2 - stor og praktisk stue, med mange bruksmuligheter



Stue 2 - rommet ble innredet i 2016/2017



Kontor



Entre



Gjestettoalett 1.etg.



Bad 12.etg. - Oppusset i 2019



Bad 12.etg.



Bad 1 2.etg. - stort dusjhjørne



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 4 - med hems



Soverom 4



Soverom 4 - kjøkk hems med flere bruksmuligheter



Soverom 5



Bad 2 2.etg. - oppusset 2015



Bad 2 2.etg. - innredet med badekar



Kjellerstue



Kjellerstue



Bad kjeller



Vaskerom



Terrasse - fantastisk utemiljø. Egen avdelingen med bål plass



Terrasse – solrikt og skjermet



Hage – flotte uteområder



Terrasse - stemning



Terrasse - stemning. Foto stemningsbilder: Hermilo Gonzalez



Fasade - eiendommen har både carport og garasje



Carport - nedgang til kjeller

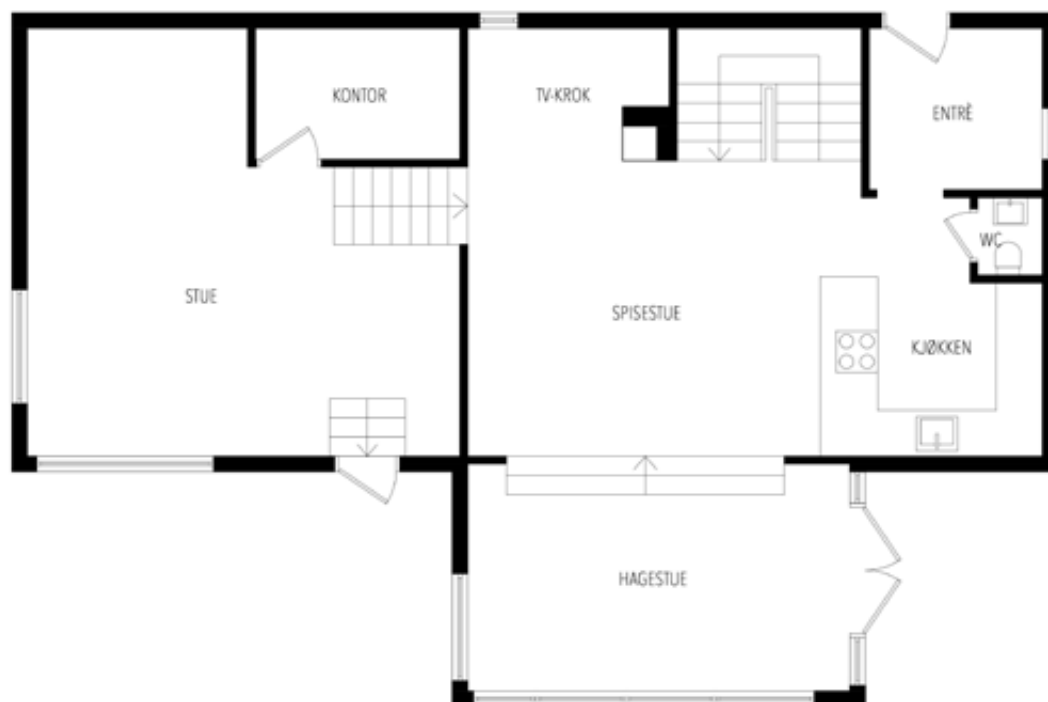


Garasje - spennende materialvalg gir eiendommen det lille ekstra



Velkommen inn

Plantegning



Plantegninger



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Gustav Vigelands gate 12A har en svært attraktiv beliggenhet på populære Trones. Trafikkstillegater og flotte grøntområder kjennetegner dette barnevennlige nabolaget.

Nabolaget tilbyr et bredt utvalg av skoler, inkludert Smeaheia skole og Trones skole, begge innen 0,9 km avstand og cirka 10-11 minutters gange. Giske ungdomsskole ligger kun 0,4 km unna, som kan nås på 4 minutter til fots. For videregående opplæring er Sandnes videregående skole og Akademiet vgs. Sandnes tilgjengelige innen 0,9 til 1,6 km avstand.

For de yngste, er det flere barnehager i nærheten, inkludert Varatun barnehage og Smeaheia barnehage, som ligger innen 0,6 til 0,8 km fra eiendommen. Dagligvarehandelen er også lett tilgjengelig med Rema 1000 Varatun kun 6 minutters gange unna.

Området tilbyr også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter. Trones skole har en aktivitetshall for ballspill og friidrett og Sandnes idrettspark tilbyr fasiliteter som fotball, friidrett og tennis,

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Gustav Vigelands gate 12A - Nabolaget Trones vest/Stadion - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Professor Dahls gate Linje 2, 28, X40	3 min  0.3 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min  1.5 km
 Stavanger Sola	18 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min  14.4 km

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	10 min  0.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	17 min  1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	4 min  0.4 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min  0.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min  0.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min  1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

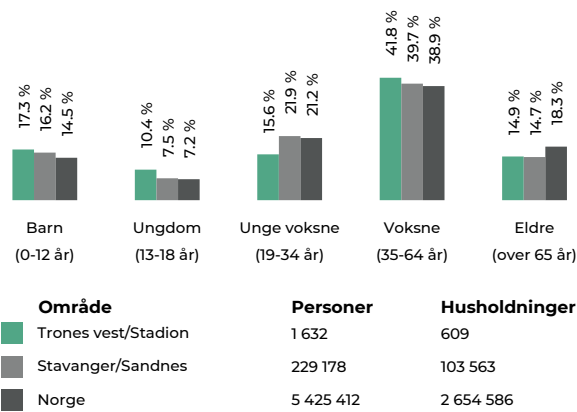
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	6 min  0.5 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	7 min  0.6 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min  0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	6 min 
Coop Extra Smeaheia	16 min 

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Gateparkering

Lett 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

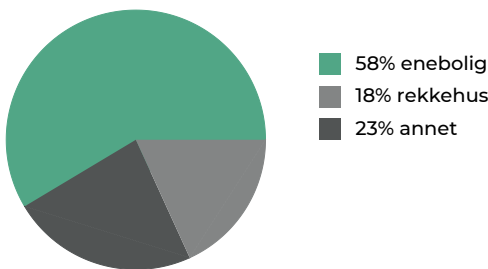
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Varatunhagen balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Giske ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏸 InterPadel Sandnes	7 min	🚶
🏊 SATS Trim Towers	16 min	🚶

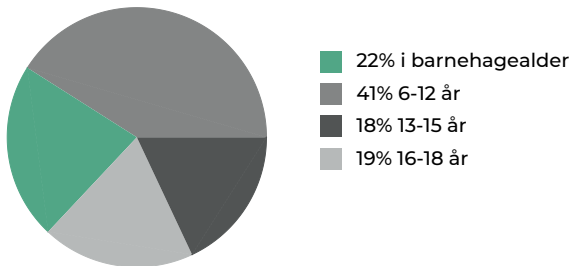
Boligmasse



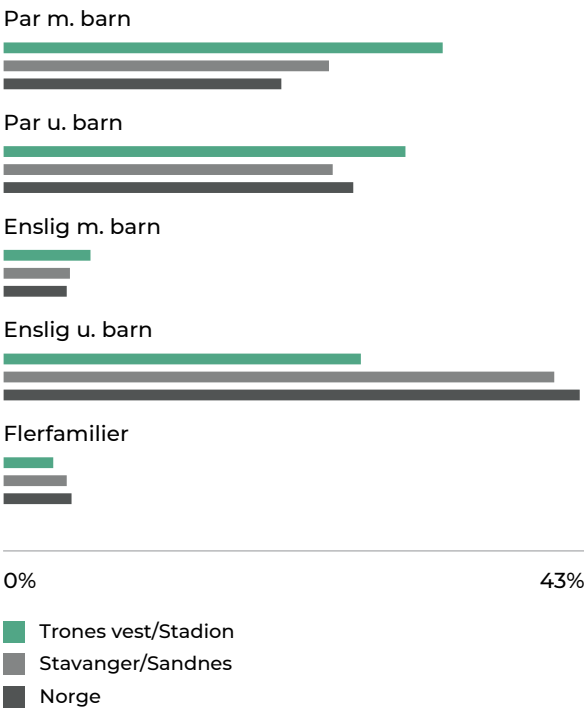
Varer/Tjenester

📺 AMFI Vågen	18 min	🚶
📺 Vitusapotek Symra	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

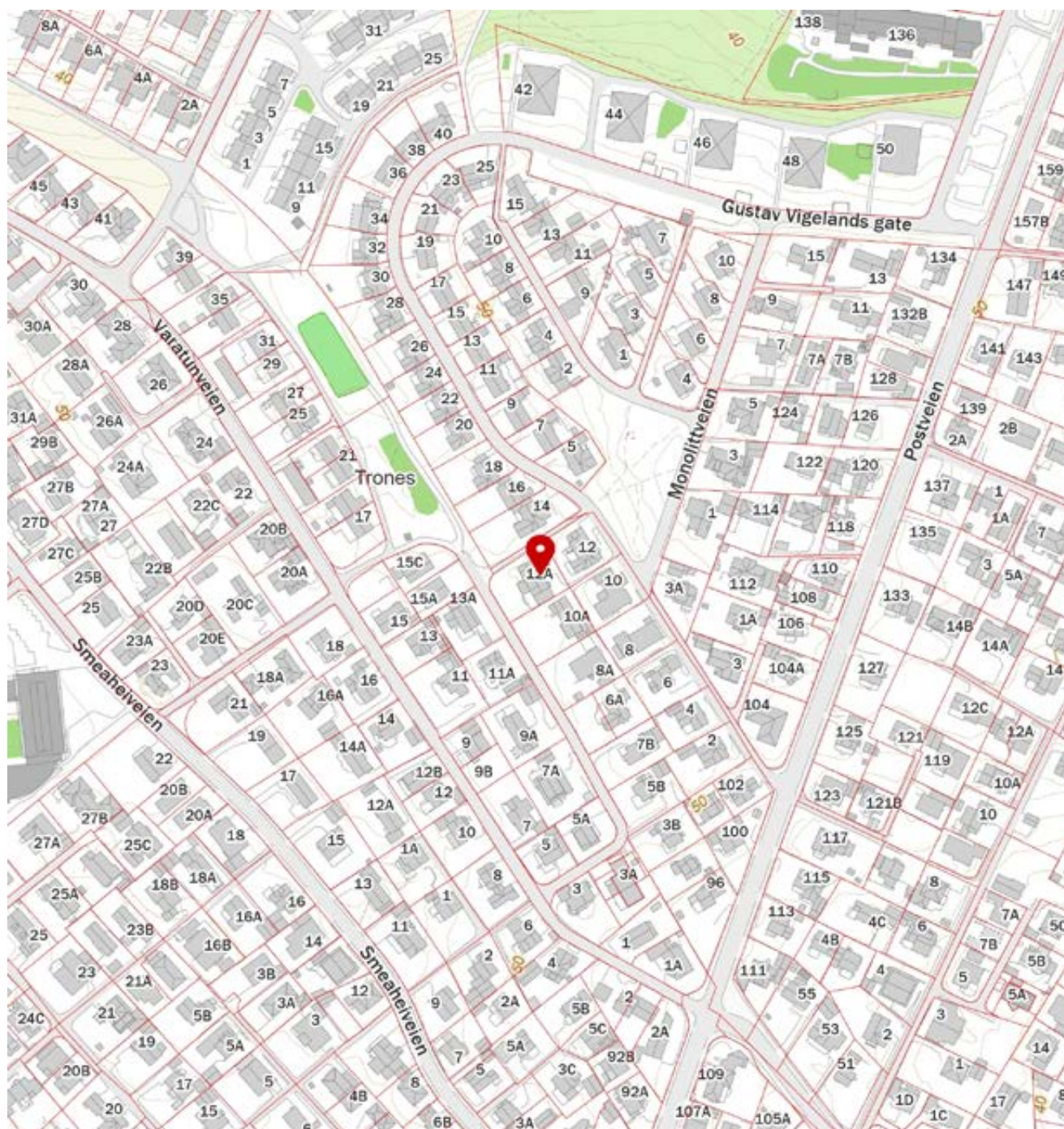
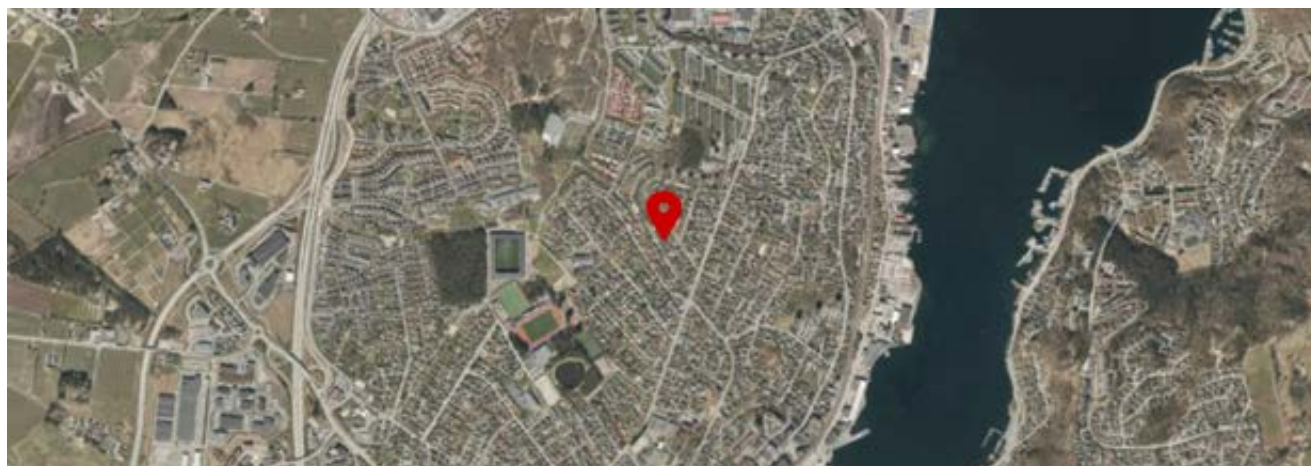


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gustav Vigelandsgate 12A, 4317 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0310/25

SELGER

Lene Nessler

Steinar Juan Del Otero

MATRIKKE

Gårdsnummer 70, bruksnummer 458,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 848 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Ellers pent opparbeidet med plen og prydbusker.
Belegningsstein i gårdsrom.

Det er etablert ny drenering på alle sider med unntak av
inngangsside, ifølge selger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.12.2025. utført av Bernt Petter
Andersen.

BYGGEÅR

1974

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra byggeår 1974 og ble i stor grad
oppgradert og restaurert i 2015/2016.

Byggegrunnen er ikke kjent, og boligen ligger i tilnærmet
flatt terreng. Fundamentene består av en grunnmur i
betong.

Det er etablert ny drenering på alle sider med unntak av
inngangssiden. Dreneringen på inngangssiden er fra
byggeåret.

Bygningens veggkonstruksjon består av et reisverk i tre
med trekledning fra 2016, samt plateledning fra samme år.

Takkonstruksjonen er utført i tre, med plateledning som
taktekking fra 2016.

Takrenner, beslag og nedløp er fra 2016.

De fleste vinduene ble montert i 2015-2016, med unntak av
tre eldre vinduer. Ytterdørene er i tre og er fra 2015-2016.

Eiendommen har en terrasseplattning i tre fra 2018 og en
utvendig trapp i betong.

Garasjen, som ble oppgradert i 2017, er oppført i tradisjonelt
reisverk og har en takkonstruksjon i tre. Ytterveggene er
kledd med metallplater, og taket har papptekke. Garasjen
har en ringmur i betong med betonggulv og en leddport
med metallledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer - 2

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

Byggforskserien 700.320

Masse av ukjent opphav er påvist mellom glass i alle faste
vinduer i
påbygg stue.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til
levetidstabeller.

Tape på plast var løsnet enkelte plasser.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Ujevnheter, riss, rift og merker ble observert.

Riss i microsement entre ble observert.

Bom (hulrom under flis) ble registrert.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 1 > Overflater vegger og himling

Avvik: Alder på membran og fliser under microsement har oversteget 50% av

normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 1 > Overflater Gulv

Avvik: Alder på fliser under microsement har oversteget 50% av normal levetid

på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.

Fall mot sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2

Den kan være skjult.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 2 > Overflater Gulv

Avvik: Bom (hulrom under fliser) i dusj ble observert.

Fall i dusj mot sluk er i underkant av dagen krav.

Det ble registrert motfall fra dørterskel mot dusj.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2

Den kan være skjult.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at

mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte

røranlegg er

passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at

mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte

røranlegg er

passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - 2

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg - Generell kommentar

Avvik: I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta

en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet

for samfunnssikkerhet.

Dette er også årsaken til at det genereres tilstandsgraden 2.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - 2

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

Byggforskserien 700.320

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

Byggforskserien 700.320

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3

meter ut fra
bolig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Etasje 2 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Keramikk og Flis AS, Forus Malerservice, Oltedal gulv

Beskrivelse: Keramikk og Flis AS la ny membran på det ene badet i 2019. Forus Malerservice utførte Microsement arbeidet. Oltedal gulv la nytt gulv

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

Ja

Beskrivelse: Keramikk og FLIS AS 2019

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Roxel

Beskrivelse: Roxel la nye rør i huset i 2015

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

Ja

Beskrivelse: Har observert skjevgkre

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektriker T Sandnes

Beskrivelse: Nytt strømskap, ballansert ventilasjon installert av eier.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks

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

Ja

Beskrivelse: Tømmerarbeid

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Gann blikk

Beskrivelse: takking av taket på huset og garasjen er utført av fagfolk. Terrasse er bygget av selger.

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

Ja

Beskrivelse: Bruksendring soverom i andre etasje.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos

bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent av Sandnes kommune

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

- 2 varmepumper fra 2020.

2019:

- Bad 2 andre etasje oppgradert med microsement 2019.

2018:

- Terrasse platting i tre fra 2018.

2017:

- Overflater første etasje og deler av andre etasje er oppgradert i 2016/2017.
- Helstav parkett i stue/kjøkken fra 2016/2017.
- El anlegget er oppgradert i 2017.

2016:

- Alle vinduer med unntak for 3 vindu er montert i 2015-2016.
- Ytterdører i tre fra 2015-2016.
- Trapper i tre. Malt 2015/2016
- Innvendig dører i tre og finer fra 2015/2016.
- Kjøkken fra 2015/2016, velutstyrt med god skaplass.
- Toalettrom oppgradert 2015/2016.
- Balansert ventilasjon i første og andre etasje fra 2016.
- Platekledning fra 2016
- Takrenner, beslag og ned løp er fra 2016
- Reisverk i tre med tre kledning fra 2016.
- Pipehatt fra 2015/2016.

2011:

- Rør i rør system i første og andre etasje fra 2011.

2009:

- Bad 1 med grunnstamme fra 2008/2009.

1990:

- Bad i kjeller fra 1990.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til

bolig, lekeplass, offentlig friområde, renovasjonsanlegg og felles grøntareal.

Det gjøres oppmerksom på ubebygde boligtomt vest for boligen. Fremtidig bebyggelse av denne kan medføre byggestøy.

Det gjøres oppmerksom på ubebygde boligtomt sør for boligen. Fremtidig bebyggelse av denne kan medføre byggestøy.

Bebyggelsen vil gå under reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones med planid: 6804.

Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart for nærmere informasjon.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og garasje*

*Garasje er ombygget med en skillevegg. Denne må fjernes for å få plass til bil.

El-billader installert

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat veirett over gnr. 462, 461 og 457. Bnr 457 har veirett over gjeldende eiendom for å komme seg til sitt gårdsrom. Det foreligger ingen skriftlige avtaler rundt dette.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 26.02.1974 ifølge Sandnes kommune.

Det foreligger godkjenning på oppføring av garasje 26.11.1974. Godkjente tegninger datert 27.09.1974. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger godkjenning på oppføring av hagestue 22.09.1988. Godkjente tegninger datert 06.09.1988. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger godkjenning på oppføring av tilbygg 19.02.1990. Godkjente tegninger datert 24.01.1990. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Det foreligger godkjenning til oppføring av takkonstruksjon over inngangsparti på boligens sør-øst side, samt utvidelse av eksisterende garasje med 1,5 m mot sør-øst. Det søkes også om forlengelse av eksisterende takopplett, samt bruksendring av den andre garasjen, som i dag er en del av bolig, til stue 04.04.2016. Udaterte tegninger i den forbindelse mottatt fra kommune. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at selger har sendt inn søknad om ferdigattest pr. 06.02. for dette arbeidet.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente plantegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det er ikke utarbeidet planløsninger etter ombygging datert 2016.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1.etg: Toalettrom, entre, kjøkken/allrom, stue, tv-stue, kontor og overbygget terrasse.*

2.etg: Gang, bad 1, 5 soverom, hems og bad 2*

Kjeller: Trapp/gang, vaskerom, bad, kjellerstue, bod Garasje m/bod og carport.

*rominndeling i 1. og 2.etg stemmer ikke overens med godkjente tegninger. Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger etter ombygging 2016

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport datert 13.01.26:

"Enebolig med byggeår fra 1974.

Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert i 2015/2016.

Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Utvendig:

Platekledning fra 2016

Takrenner, beslag og ned løp er fra 2016

Reisverk i tre med tre kledning fra 2016.

Takkonstruksjon i tre.

Alle vinduer med unntak for 3 vindu er montert i 2015-2016.

Ytterdører i tre fra 2015-2016.

Terrasse platting i tre fra 2018.

Ekstra stor dimensjon på bord på terrasseplatting.

Konstruksjon under terrassebord er ikke kontrollert.

Utvendig trapp i betong.

Innvendig:

Parkett, tepper, fliser, skifer og microsement på gulvoverflater.

Vegger har malte, paneler og malte overflater.

Himling har malte overflater.

Overflater første etasje og deler av andre etasje er oppgradert i 2016/2017.

Helstav parkett i stue/kjøkken fra 2016/2017.

Pipe er montert i byggeåret.

Peis og ovn i kjeller av eldre dato.

Ovn i første etasje av noe nyere dato.

Pipehatt fra 2015/2016.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Trapper i tre.

Malt 2015/2016

Innvendig dører i tre og finer fra 2015/2016.

Innvendige dører i kjeller av eldre dato.

Normal slitasje iht. alder."

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap

Lader til el-bil medfølger

4 kirsebærtre i hagen fra Varatunveien medfølger ikke.

Disse blir fjernet/hentet når temperaturen tillater det.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Trapp/gang, vaskerom, bad, kjellerstue og bod
1. etasje

BRA-i: 145 m² Toalettrom, entre/stue/kjøkken/trapp, trapp/
tv-stue og kontor

2. etasje

BRA-i: 90 m² Trapp/gang, 5 soverom, hems og 2 bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje og bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Carport og overbygget terrasseplattning er ikke medregnet
under arealberegningen.

Rominndeling første etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje bod er tatt i bruk som TV-stue og kontor.

Rominndeling andre etasje stemmer ikke med dagens bruk.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 10 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 561,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 312 158,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 5 248 631,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert
bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre
eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og
utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 10 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 272 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 291 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 11 191 490,- (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.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1960/4893-2/43 21.11.1960 BESTEMMELSE OM GJERDE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

1960/4893-1/43 21.11.1960 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 7

2020/1025951-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 70 BNR: 458

GRUNNBOKSDATO
22.10.2025

FORSIKRINGSSKAP
IF

POLISENUMMER
892344

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av
Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter
eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & 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
06.02.2026

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 .90% av kjøpesum (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger (ubegrenset) og overtakelse kr. 3
000,- (inkl.
mva.)
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.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

GUSTAV VIGELANDS GATE 12A

Tilstandsrapport utført av Bernt Petter Andersen v/
Taksering AS datert den 13.01.2026, selgers
egenerklæring datert 30.01.2026, energiattest,
reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ligger
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

 Gustav Vigelands gate 12A , 4317 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 70, bnr. 458

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 12979-2134

Referansenummer: WU8720

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1974.

Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert i 2015/2016.

Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Platekledning fra 2016

Takrenner, beslag og ned løp er fra 2016

Reisverk i tre med tre kledning fra 2016.

Takkonstruksjon i tre.

Alle vinduer med unntak for 3 vindu er montert i 2015-2016.

Ytterdører i tre fra 2015-2016.

Terrasse platting i tre fra 2018.

Ekstra stor dimensjon på bord på terrasseplatting.

Konstruksjon under terrassebord er ikke kontrollert.

Utvendig trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, teppe, fliser, skifer og microsement på gulvoverflater.

Vegger har malte, paneler og malte overflater.

Himling har malte overflater.

Overflater første etasje og deler av andre etasje er oppgradert i 2016/2017.

Helstav parkett i stue/kjøkken fra 2016/2017.

Pipe er montert i byggeåret.

Peis og ovn i kjeller av eldre dato.

Ovn i første etasje av noe nyere dato.

Pipehatt fra 2015/2016.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Trapper i tre.

Malt 2015/2016

Innvendig dører i tre og finer fra 2015/2016.

Innvendige dører i kjeller av eldre dato.

Normal slitasje iht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller av eldre dato.

Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.

Vaskekum.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra

byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

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

Bad i kjeller fra 1990.

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

Toalett montert på gulv.

Dusj med glassdør.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig

fra

byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran,

fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Bad 1 andre etasje med grunnstamme fra 2008/2009.

Oppgradert med microsement på fliser fra 2008/2009.

Malt himling.

Sluk under badekar er ikke kontrollert.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri fra 2020.

Toalett montert på vegg.

Badekar.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2

Den kan være skjult.

Mekanisk ventilasjon.

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

Bad 2 andre etasje fra 2019.

Microsement på vegger.

Malt himling.

Microsement og fliser i dusj.

Plast sluk med metallrist.

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

Toalett montert på gulv.

Dusj i nisje.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2

Den kan være skjult.

Mekanisk ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2015/2016, velutstyrt med god skapplass.

Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Mekanisk ventilasjon.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppgradert 2015/2016.

Innredning med speil, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i første og andre etasje fra 2015.

Avløpsrør i plast.

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Balansert ventilasjon i første og andre etasje fra 2016.

2 varmepumper fra 2020.

Varmtvanns-bereder fra 1994.

E: anlegget er oppgradert i 2017.

Varmekabler i hele første etasje.

2 bad andre etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Bad og gang i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er etablert ny drenering på alle sider med unntak av inngangs side.

Opplyst av eier.

Grunnmur i betong.

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng.

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

Rominndeling første etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje bod er tatt i bruk som TV-stue og kontor.

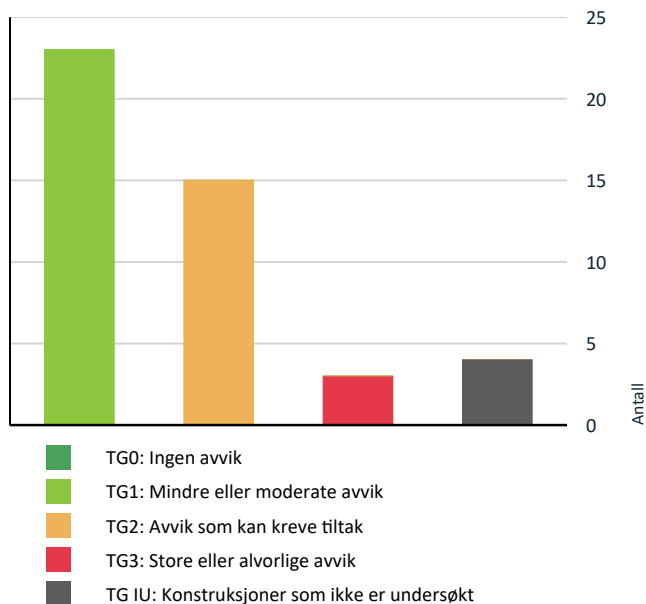
Rominndeling andre etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje

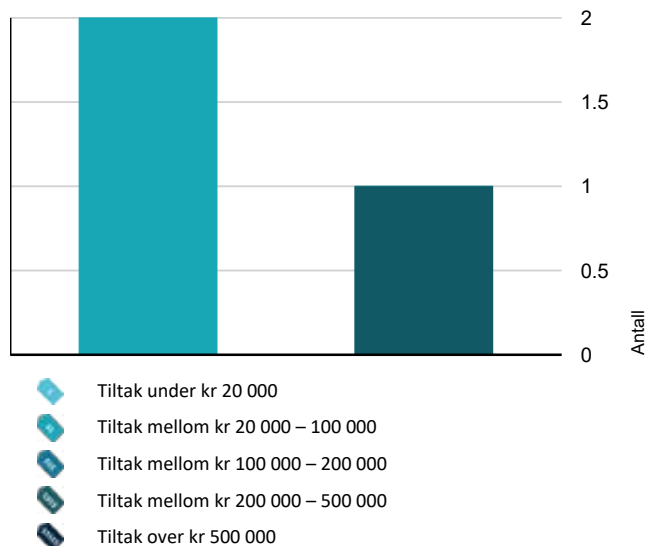
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

God

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Platekledning fra 2016

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og ned løp er fra 2016

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre med tre kledning fra 2016.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Tape på plast var løsnet enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.
Ny tape der den har løsnet bør monteres.



TG 1 Vinduer

Alle vinduer med unntak for 3 vindu er montert i 2015-2016.

TG 2 Vinduer - 2

Et vindu i andre etasje og 2 vinduer i kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Masse av ukjent opphav er påvist mellom glass i alle faste vinduer i påbygg stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Eventuell svekkelse av isolasjonsevne på vinduer med påvist ukjent masse bør kontrolleres.



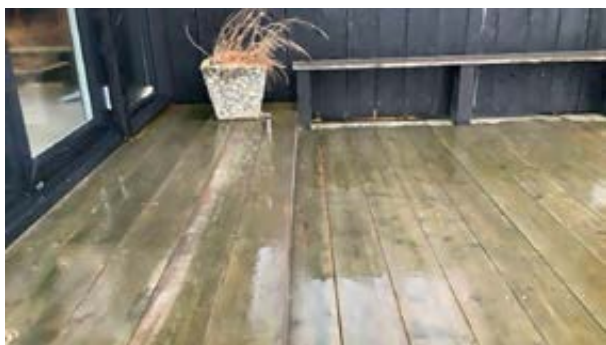
Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdører i tre fra 2015-2016.

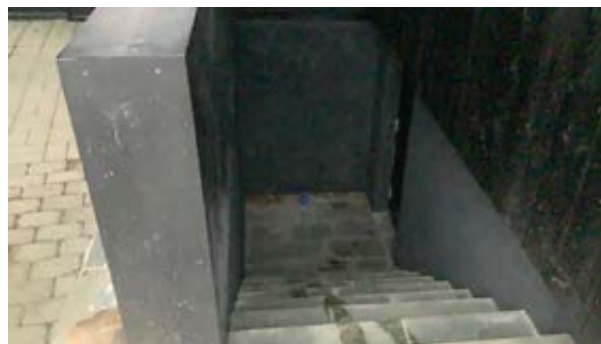
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse platting i tre fra 2018.
Ekstra stor dimensjon på bord på terrasseplatting.
Konstruksjon under terrassebord er ikke kontrollert.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, tepper, fliser, skifer og microsement på gulvoverflater.
Vegger har malte, paneler og malte overflater.
Himling har malte overflater.
Overflater første etasje og deler av andre etasje er oppgradert i 2016/2017.
Helstav parkett i stue/kjøkken fra 2016/2017.

Vurdering av avvik:

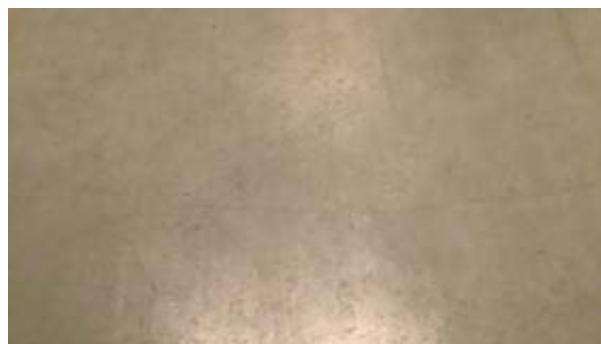
- Det er avvik:

Ujevnheter, riss, rift og merker ble observert.
Riss i microsement entre ble observert.
Bom (hulrom under flis) ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Oppgradering etter ønske/behov.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er montert i byggeåret.
Peis og ovn i kjeller av eldre dato.
Ovn i første etasje av noe nyere dato.
Pipehatt fra 2015/2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kontroll av pipe og ovn/peis anbefales.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

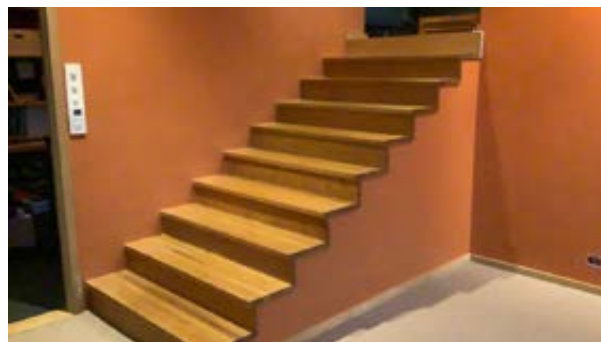
Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.
Malt 2015/2016

Vurdering av avvik:

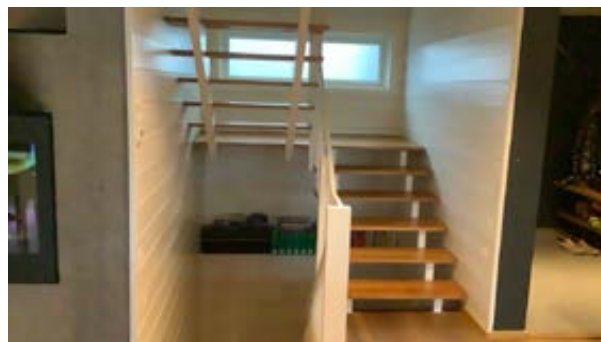
- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper iht. dagens tekniske forskrifter bør monteres.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer fra 2015/2016.

Innvendige dører i kjeller av eldre dato.

Normal slitasje iht. alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom av eldre dato.
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.
Vaskekum.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1990.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), det er trolig fra byggeåret. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2 > BAD 1

Generell

Bad 1 med grunnstamme fra 2008/2009.
Oppgradert med microsement på fliser fra 2008/2009.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Microsement på vegger.
Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevet.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Microsement gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på fliser under microsement har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht. Byggforskserien 700.320.

Fall mot sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

ETASJE 2 > BAD 1

TG IIJ Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar er ikke kontrollert.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.

Badekar.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2
Den kan være skjult.



ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Bad 2 fra 2019.

ETASJE 2 > BAD 2

Overflater vegger og himling

Microsement på vegger.
Malt himling.

ETASJE 2 > BAD 2

Overflater Gulv

Microsement og fliser i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under fliser) i dusj ble observert.
Fall i dusj mot sluk er i underkant av dagen krav.
Det ble registrert motfall fra dørterskel mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

ETASJE 2 > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



ETASJE 2 > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri fra 2020.

Toalett montert på gulv.

Dusj i nisje.

Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen. TG.2
Den kan være skjult.



ETASJE 2 > BAD 2

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN/TRAPP

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2015/2016, velutstyrt med god skaplass.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Tilstandsrapport



ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

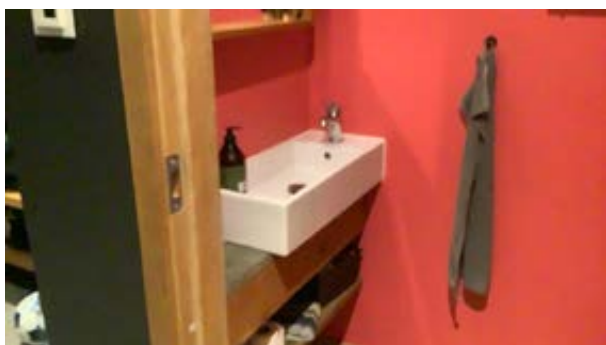
Mekanisk ventilasjon.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Oppgradert 2015/2016.
Innredning med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.



ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i første og andre etasje fra 2015.



TG 2 Vannledninger - 2

Kobberrør i kjeller.

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 passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i første og andre etasje fra 2016.

TG 2 Ventilasjon - 2

Mangelfull mekanisk ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk i våtrom bør etableres.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

2 varmepumper fra 2020.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvanns-bereder fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

E: anlegget er oppgradert i 2017.

Varmekabler i hele første etasje.

2 bad andre etasje.

Bad og gang i kjeller.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Dette er også årsaken til at det genereres tilstandsgraden 2.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering på inngangsside er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er etablert ny drenering på alle sider med unntak av inngangs side.
Opplyst av eier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.
Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.
Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3 meter.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med store oppgraderinger i 2017.
Garasje oppført i tradisjonelt reisverk og takkonstruksjon i tre.
Yttervegger er kledd med Corten stålplater.
PVC takteking.
Ring mur i betong med betonggulv.
Leddport med metall kledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

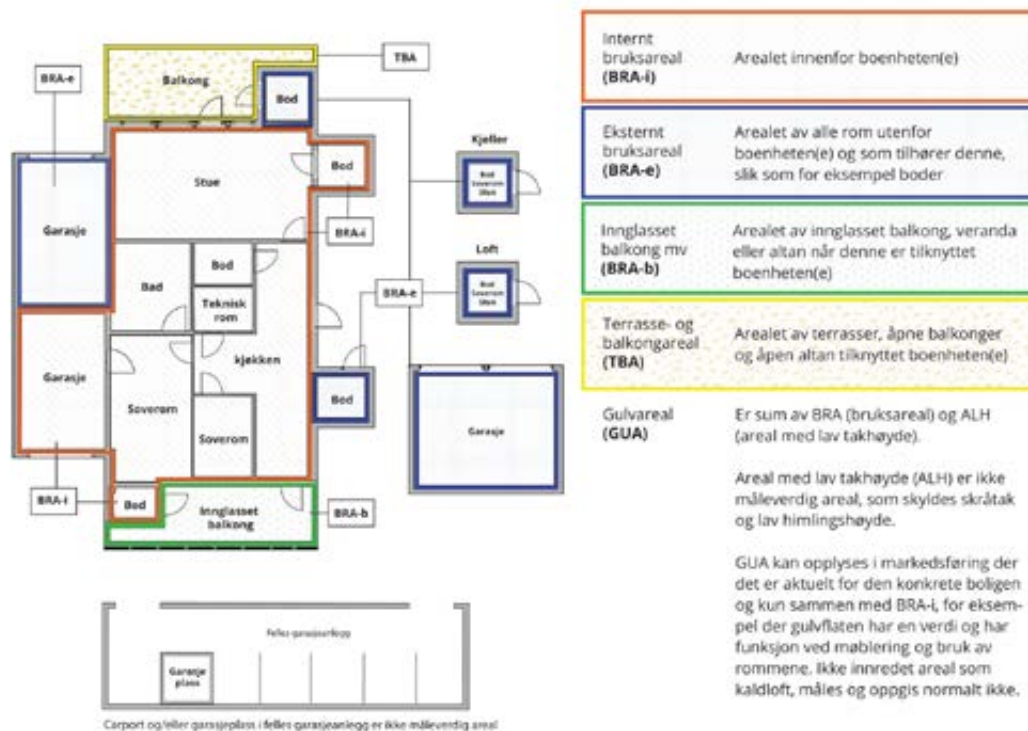
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	56			56	
Etasje	145			145	51
Etasje 2	90			90	
SUM	291				51
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapp/gang, vaskerom, bad, kjellerstue, bod		
Etasje	Toalettrom, entre/stue/kjøkken/trapp, trapp/tv-stue, kontor		
Etasje 2	Trapp/gang, bad 1, 5 soverom, hems, bad 2		

Kommentar

Carport og overbygget terrasseplattning er ikke medregnet under arealberegningen.

Rominndeling første etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje bod er tatt i bruk som TV-stue og kontor.

Rominndeling andre etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling første etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje bod er tatt i bruk som TV-stue og kontor.

Rominndeling andre etasje stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig Innvendig bod i kjeller på 3m2 er medregnet i arealberegningen som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Lene Nessler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	458		0	848.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gustav Vigelands gate 12A

Hjemmelshaver

Nessler Lene, Otero Steinar Juan Del

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	05.02.2026	
3	06.02.2026	
4	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU8720>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0310/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Juan Del Otero	Lene Nessler
Gateadresse	
Gustav Vigelands gate 12A	
Poststed	Postnr
SANDNES	4317
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	892344

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Keramikk og Flis AS la ny membran på det ene badet i 2019. Forus Malerservice utførte Microsement arbeidet. Oltedal gulv la nytt gulv

Arbeid utført av

Keramikk og Flis AS, Forus Malerservice, Oltedal gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Keramikk og FLis AS 2019

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Roxel la nye rør i huset i 2015

Arbeid utført av

Roxel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har observert skjevgkre

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt strømskap, ballansert ventilasjon installert av eier.

Arbeid utført av

Elektriker 1 Sandnes

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tømmerarbeid

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

takking av taket på huset og garasjen er utført av fagfolk. Terrasse er bygget av selger.

Arbeid utført av

Gann blikk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring soverom i andre etasje.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Sandnes kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 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

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.

☐ 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
Steinar del Otero	e48c1a50e4a1bcbcb90f6a	16.01.2026	Signer authenticated by One time code
	4ae8102981eac22d2ca	11:34:09 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Nessler	e35d48b00e899d48d429	30.01.2026	Signer authenticated by One time code
	6d6110b82aad1eee4946	22:49:04 UTC	

- 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

Gustav Vigelands gate 12A, 4317 SANDNES

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253895

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13835047

Gårdsnummer

70

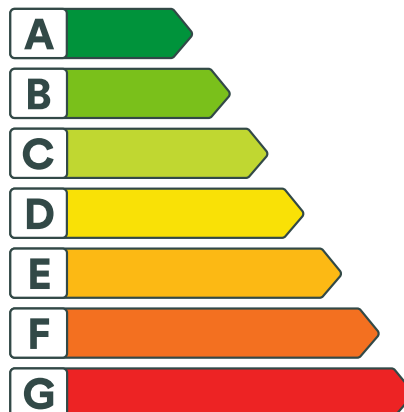
Bruksnummer

458

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

1974

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

330,0 m²

Oppvarmet bruksareal

291,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

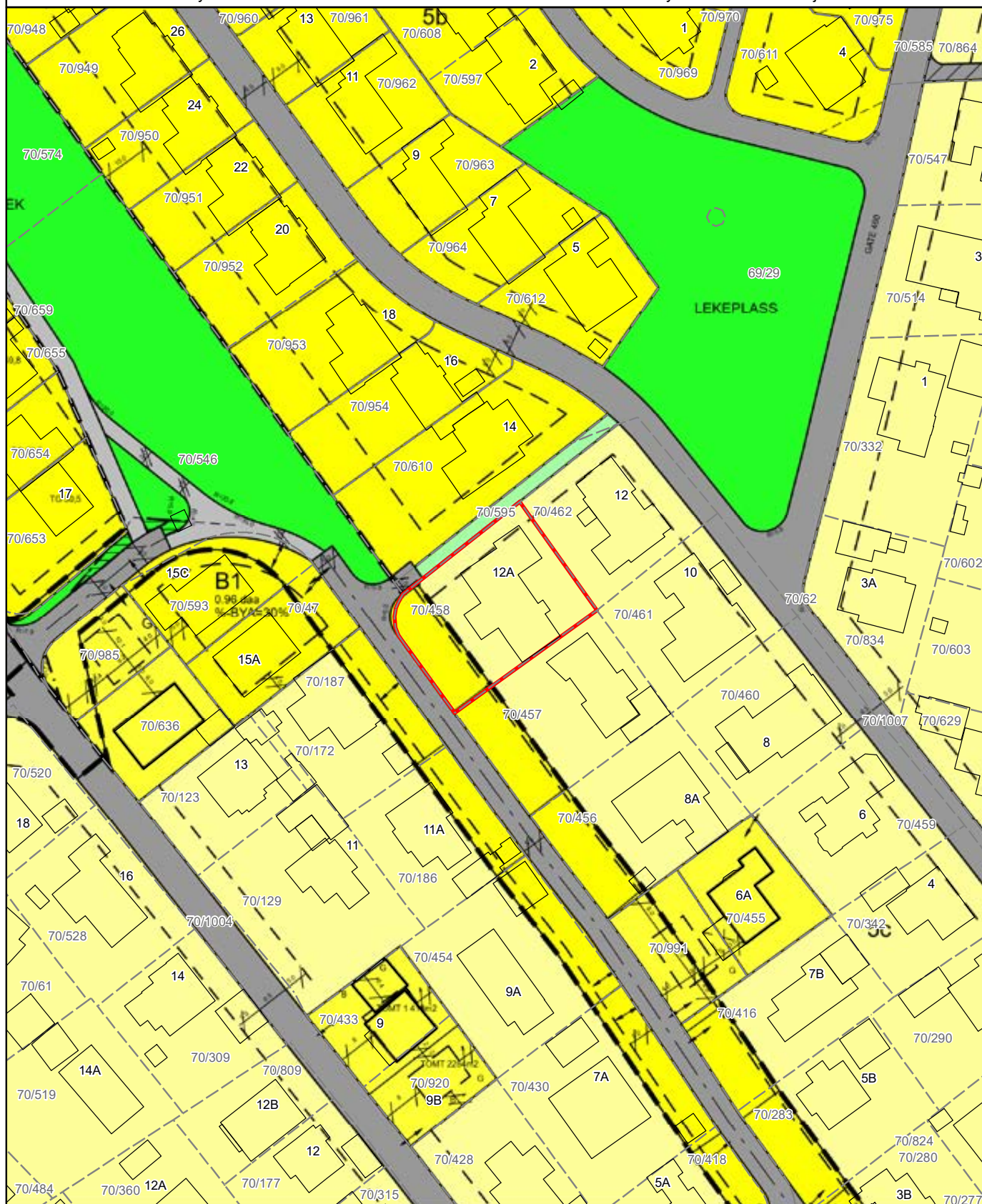
112,66 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 001 kWh



Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804

Saksnummer

§ 1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

A.

Byggeområder med arealer for

1. Boligformål

2. Forretninger

3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.

B.

Trafikkområder

C.

Friområder:

Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Side 1 av 4

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

PlanID 6804

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.01.1969

Dato for siste endring: 11.03.2024

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt tilbygningslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, Atriumshus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

Side 2 av 4

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

PlanID 6804

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for ankomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
17.06.2013	201205256	Gnr. 70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr. 70, bnr. 343 tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt.
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelandsgate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Måneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Areal (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1.etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. Veirett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

		regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.
--	--	--

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

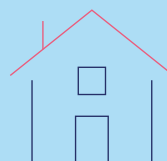
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 12-0310/25

Adresse: Gustav Vigelandsgate 12A, 4317 SANDNES, gnr.
70, bnr. 458 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/