NORDVIK

Sommerveien 15

4 soverom | 304 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sommerveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026









Nøkkelinformasjon

Oppgradert enebolig med 4 soverom, moderne kjøkken og nytt bad | Stor garasje, gode solforhold og i enden av blindvei

Prisantydning	**9 490 000,-**
Omkostninger	**238 340,-**
Totalpris	**9 728 340,-**
BRA-i	**304 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

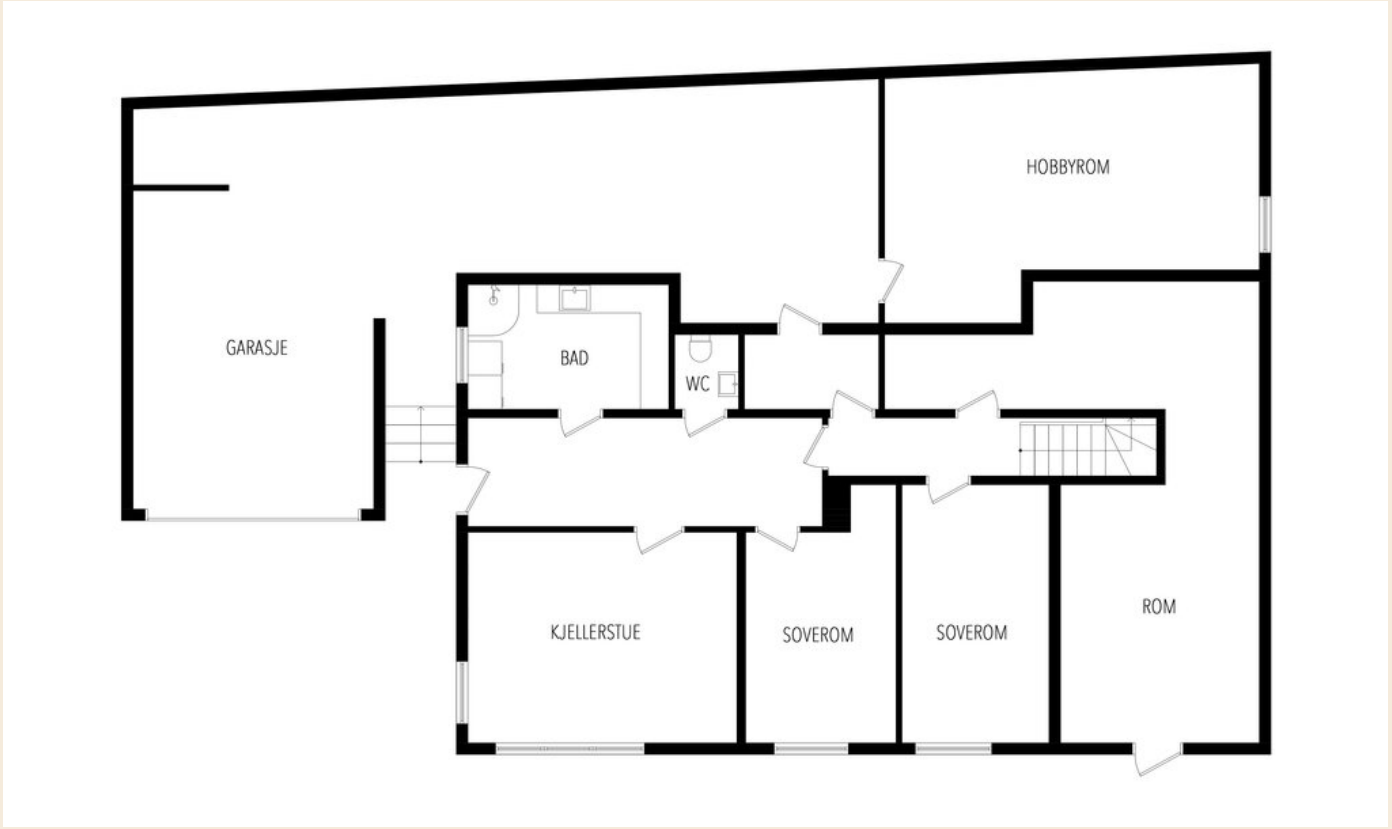
Velkommen til Sommerveien 15! En innholdsrik og betydelig oppgradert enebolig med attraktiv beliggenhet på Stangeland. Her får du en familievennlig bolig uten gjennomgangstrafikk, med romslige oppholdsrom, moderne løsninger og flotte uteområder.

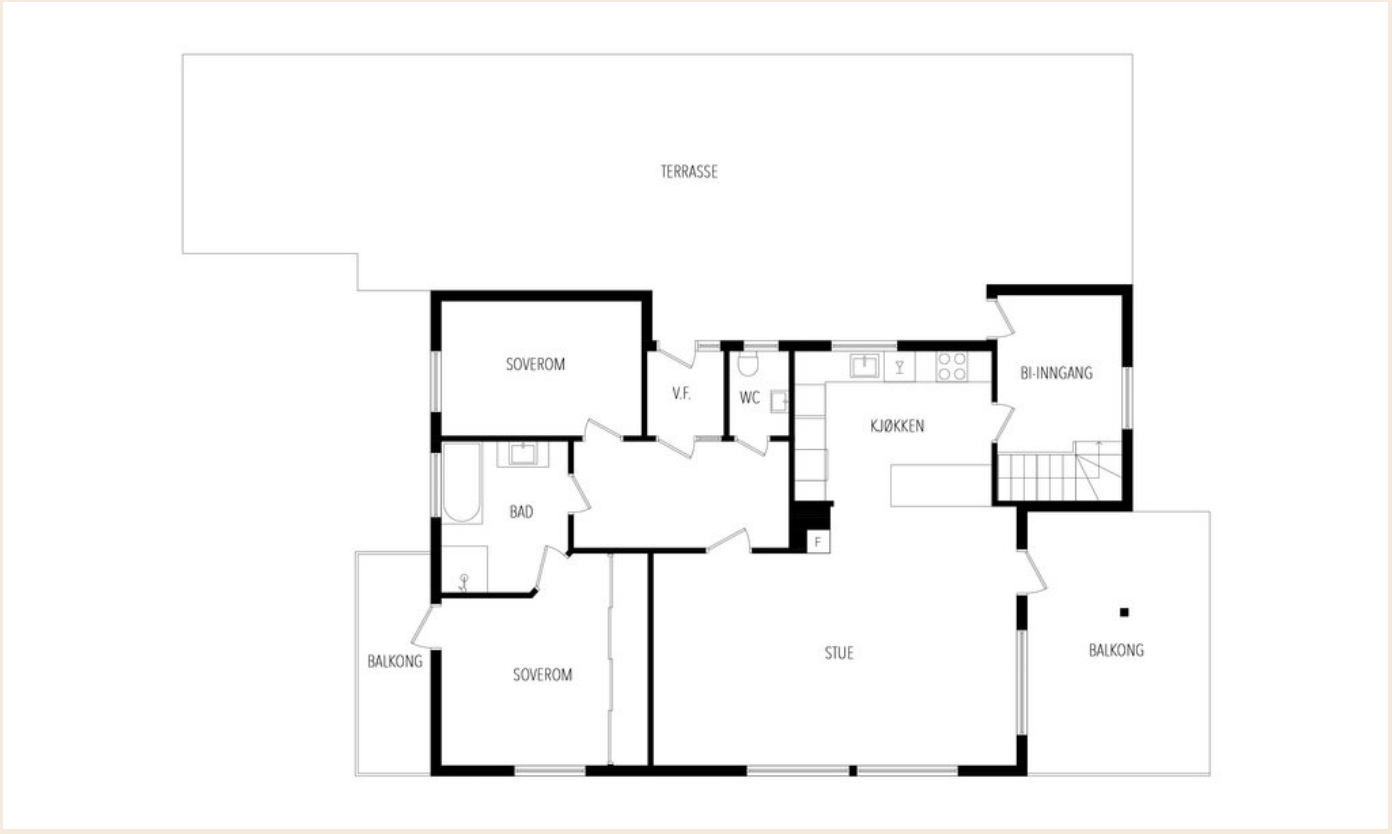
Kort fortalt:

- Rolig beliggenhet i enden av blindvei
- Familievennlig planløsning med 4 soverom fordelt over to plan
- Oppgradert kjøkken med dekton benkeplate, nye integrerte hvitevarer og Quooker
- Moderne bad fra 2025 med flislagte overflater, badekar og romslig dusjsone
- Lys og innbydende stue med ny peis og store vindusflater
- Solrik terrasse og uteplasser med gode solforhold gjennom hele dagen
- Stor garasje med elbillader og privat gårdsplass med plass til flere biler

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 203 kvm
Total BRA: 219 kvm





2. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm


15





Vindfanget i 2. etasje har flislagt gulv og en praktisk utforming med enkel adkomst videre til boligens oppholdsrom

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, med enstavs eikeparkett gjennom store deler av hovedetasjen





Badet er oppgradert og modernisert i 2025 med fliser, varmekabler i gulv, badekar og dusjsone







På hovedsoverommet har man en innredet garderobeløsning og god plass til dobbeltseng, samt utgang til egen balkong

Balkongen ved hovedsoverommet har morgensol og fin utsikt over nærområdet – perfekt for dagens første kaffekopp





Begge soverom i hovedetasjen er oppgradert og modernisert

Fra gangen kommer man inn i en moderne stue med fiskebensparkett i eik, spotter i himling og vegger malt i lyse og tidsriktige farger





Store vindusflater gir stuen et lyst og åpent preg, samtidig som man får en fin utsikt mot nærområdet

Fin flyt mellom kjøkken og stue, hvor peisen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære





Her er det god plass til spisebord for familie og gjester

Kjøkkenet har en moderne, stilren innredning med slette fronter og slitesterk benkeplate i dekton





Kjøkkenet er utstyrt med Quooker, nye integrerte hvitevarer og induksjonstopp med integrert ventilasjon

Fra stuen er det direkte tilgang til uteområder





Lun uteplass med overbygg, fin utsikt og plass til utemøbler

Stor hage med plen og gode bruksmuligheter





Svært god plass til flere soner, med rom for både spisegruppe, sittegruppe, grill og mer

Solen kan nytes fra morgen til kveld om sommeren





Terrassen ligger rundt sørsiden av boligen og gir en fin kobling mellom inngangspartiet og hagen

Entré i underetasjen har varmekabler, flislagt gulv og god kapasitet til yttertøy





Badet i underetasjen har god benkeplass, varmekabler og flislagte overflater



Her har man dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Kjellerstuen har god størrelse og kan innredes som ekstra oppholdsrom, ungdomsrom, kontor eller gjesterom

Soverommet i underetasjen har fått oppgraderte overflater og har god plass til seng og oppbevaring





Det andre soverommet har blitt modernisert med veggpanel og nytt gulv

Garasjen har god takhøyde med god plass til både bil og lagring





Garasjen kommer utstyrt med både elbillader og varmepumpe

Varmepumpen i garasjen gjør hobbyrommet komfortabelt og brukbart gjennom hele året



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0197/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sommerveien 15, 4319 SANDNES
Gnr 62, bnr 927 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Selgere
Synne Østgulen Haga
Halvard Østgulen Haga

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 748 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 304 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 320 kvm
TBA: 115 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 203 kvm. 2 soverom, hobbyrom, bad, gang, toalett rom, garasje, 2 boder, kjellerstue
BRA-e: 16 kvm. Bod
Total BRA: 219 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm. 2 soverom, bad, vindfang, gang, toalett rom, kjøkken, bi-inngang, stue
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 115 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er tilknyttet en ekstern bod. Areal er opplyst om under BRA-e
Boligen er tilknyttet flere utvendige terrasser og en veranda. Areal er opplyst om under TBA.
Boligens underetasje har lav takhøyde. Areal er opplyst om under ALH.

Ikke målbare arealer:

5 m²

Solforhold
Selger informerer om sol på terrassen hele dagen fra morgen til kveld om sommeren. Kveldssolen kommer frem på steinplatting utenfor stuen, og morgensol på balkong ved hovedsoverom.

Innhold
1. Etasje: 2 soverom, bad, vindfang, gang, toalett rom, kjøkken, bi-inngang, stue
Underetasje: 2 soverom, hobbyrom, bad, gang, toalett rom, garasje, 2 boder, kjellerstue

Standard
Boligen holder en god standard og har blitt betydelig oppgradert de siste årene. Her er flere av de store og viktige rommene pusset opp, blant annet stue, kjøkken, bad og soverom i hovedetasjen. Det er også gjort flere tekniske oppgraderinger, med blant annet rør-i-rør, nytt fordelerskap og elbillader i garasjen.

Hovedetasjen har en god og praktisk planløsning med romslig stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den nye peisen fra 2025 gir rommet et hyggelig samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til uteplass, noe som gir en fin overgang mellom inne- og uteområdene.

Kjøkkenet fremstår moderne med stilren innreding, nye integrerte hvitevarer og en slitesterk benkeplate i dekton. Her er det god skapplass og arbeidsflate, samt praktiske løsninger som induksjonstopp med integrert ventilasjon og Quooker. Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til stue og spiseplass, og fungerer godt både til hverdagsbruk og når man har gjester.

Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2025 av fagfolk og har flislagte overflater, varmekabler i gulv, badekar og en romslig dusjsone. I tillegg har boligen et bad i underetasjen og toalettrom i begge etasjer, noe som er praktisk for både familier og besøkende.

Boligen har totalt fire soverom fordelt over to plan. Soverommene i hovedetasjen er pusset opp de siste årene, og flere av rommene i underetasjen har fått nye overflater og gulv. Rommene gir gode bruksmuligheter som soverom, barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Utvendig har boligen flere gode uteplasser med fine solforhold gjennom dagen. Eiendommen har også en stor garasje med elbillader, god lagringsplass og privat gårdsplass med plass til flere biler.

Parkering
Eiendommen byr på svært gode parkeringsforhold med plass i egen garasje, samt stor innkjørsel foran boligen med kapasitet til flere biler.

Modernisering og påkostninger
-Bad i hovedetasjen oppgradert i 2025 gjennom Sig. Halvorsen
-Kjøkken og stue oppgradert med ny innredning og overflater
  -Ovner, induksjonstopp og Quooker fra KVIK
  -Benkeplate fra Bryne steinindustri
  -Kjøkken innredning fra IKEA
-Nye overflater på soverom i hovedetasjen
-Nytt eikegulv i hovedetasjen
-Flere vinduer, samt terrassedør skiftet
-Nye overflater og gulv i flere rom i underetasjen
-Rør-i-rør-system og fordelerskap etablert i hovedetasjen
-Elbillader installert og elektrisk anlegg oppgradert i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i overetasje. Ferdig 2025, faglært, Sig. Halvorsen.
Vaskerom/bad
nede renovert av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sig. Halvorsen fornyet alt dette ved totalrenovering av bad i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektperm fra Sig. Halvorsen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ny peis i 2025, faglært, Stavanger varmesenter Ny garasje med bod og ny terrasse i tidligere eiers eie. Ellers ukjent

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i forbindelse med utgraving til garasje av forrige eier. Ukjent om dette var av faglærte

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker 1 Sandnes har byttet det meste av elektrisk i overetasje, samt oppdatert sikringsskap og installert elbil-lader, 2024/2025 Sig. Halvorsen har oppdatert det elektriske på bad oppe og lagt varmekabler, 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Usikker på om dette betyr en formell kontroll, men elektriker 1 har sett over det elektriske i forbindelse med arbeid og levert samsvarserklæring

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker 1, 2024, lader i garasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør til nytt kjøkken og nytt bad. Rør i rør på bad og kjøkken, lagt opp rør i veggen til toalett og satt opp fordeler-skap nede. Sig. Halvorsen 2025
Satt opp utekran utenfor kjøkken, Sig. Halvorsen 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Tidligere garasje gjort om til tv-stue. Bygget garasje og bod under terreng. Ukjent hva som er utført av faglært og ufaglært. Forrige eier har søkt dispensasjoner fått innvilget av kommunen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jone Ladstein

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon over
grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag. og gulv mot grunn er av betong.
Fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Tak er utformet som et valmtak, tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Nedløp og beslag
Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Utvendig er pipe beslagslått.

Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
-Aldersavviket gjelder takhatter av metall.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Takgjennomføringer (pipe og luftehatter) anbefales å jevnlig kontrolleres. Over tid vil sprekker og revner i takgjennomføringer kunne oppstå, og føre til lekkasjer til undertak/loft.

UTVENDIG
- Veggkonstruksjon
Yttervegger over grunnmur er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.
Det er registrert stedvise musebånd, lusinger og lufting rundt boligens fasader.
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Det er registrert manglende musebånd på større deler av boligens og garasjens fasade.
-Enkelte kledningbord har påbegynt råteskader i nedre del av kledningbordet.
Det er også registrert noe oppsprukket treverk.
-Større deler av boligens fasader har begrenset lufting.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Musesperre må etableres.
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
-Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
-Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen.
Det må etableres tilstrekkelig lufting av kledningen.
-Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord må skiftes, for å forhindre videre råteskader.

UTVENDIG
- Takkonstruksjon/Loft
Takets er utformet som et valmtak.
Taket er oppført med w-takstoler og sperr av tre, fra byggeår.
Fra loftet er det registrert lufting av konstruksjonen ved takfot, undertak av sutaksbord og asfaltpapp.
Taket er isolert mot oppvarmet boligareal.

Det er ikke påvist dampsperre i taket mot oppvarmet boligareal.
Taket er besiktiget fra loft.
Vurdering av avvik:
· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
· Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
-Ved stikkprøver er det ikke registrert dampsperre mot oppvarmet boligareal fra loftet.
-Det er registrert en fuktskjold ved ventilasjonsrør. Årsaken kan ses i sammenheng med regnvann som finner veien inn rundt ventilasjonsrøret eller periodisk kondensdannelse.
På befaringstidspunktet ble det registrert fuktverdier tett opp mot risikoverdier for treverk.
-Enkelte isolasjonsmatter mangler asfaltpapp. Manglende asfaltpapp kan resultere i redusert isolasjoneffekt og økt fare for kondensdannelse.
-Loftsluke er uisolert.
Dette vil kunne resultere i at varm luft fra boareal finner veien opp til kaldtloftet, som vil på sikt kunne resultere i kondens og fuktskader på loft.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
-Det bør etableres tilstrekkelig dampsperre mot kaldtloft for å forhindre fuktig,varm inneluft i å ta seg opp i kaldtloftet.
Dette kan på sikt forutsake kondens og fuktproblematikk i takkonstruksjonen.
-Takgjennomføringer bør kontrolleres fra boligens utside under sikre omstendigheter for å kartlegge tilstand på takhatt og rørgjennomføringer samt årsak til fuktinnsig rundt rørgjennomføring.
Videre må takgjennomføringene tettes i henhold til gjeldene praksis.
-Det anbefales å montere vindsperre eller tilsvarende over isolasjonmatter med manglende asfaltpapp, for økt inneklima og økt beskyttelse mot kondens.
-Tilstrekkelig isolert loftsluke bør monteres.

UTVENDIG
- Vinduer
Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 2024,2021 og 2022.
Vindu på toalettrom i 1 etasje er av eldre dato, med 2-lags glass.
Boligens kjellerbod har ett nyere vindu datert 2014 med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
-Soveromsvinduer og baderomsvindu er ufagmessig belistet, da overliggere ikke ligger tilstrekkelig over karm.
Det er heller ikke registrert utvendig tape mot vinduer.
Baderomsvinduets vannbord heller inn mot vinduet
-Vindu på toalettrom er av eldre dato, uten pakninger.
-Kjellervindu datert 2014 har en større sprekk i karm samt manglende utvendig tetting.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Boligens nyere vinduer i 1 etasje anbefales å listes på en fagmessig måte, etter at tilstrekkelig utvendig tetting er etablert.
Vannbord må etableres med tilstrekkelig fall.
-Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
-For å lukke avviket vedrørende kjellervindu må vinduet byttes.
Vinduet fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt, men utvendig tetting må etableres for å forhindre innsig av fukt.

UTVENDIG
- Dører
Boligen har adkomst via en hoveddør i malt utførelse.
Døren er av eldre dato, med 1-lags glass
Boligen har også en altandør med utgang fra soverom.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2002.
Bi-inngang av tre med 1-lags glass.
Døren har ingen synlig alder.
Kjellerdør til innvendig bod er av tre, med 2-lags glass
Glass er datert 2010.
Inngangsdør til kjeller er utstyrt med 1-lags glass.
Døren er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Boligens hoveddør i 1 etasje har sprukket glassfelt.
-Boligens altandør bærer preg av høy alder i form av slitasje og oppsprukket treverk utvendig.
Det er også registrert innvendig tegn på kondensdannelse i form av svertesopp i overgang glass/tre.
-Boligen dør til bi-inngang har passert forventet brukstid og mangler tilstrekkelig pakninger.
-Nyere kjellerdør til innvendig bod har tegn til fuktopptak i treverk og mangler tilstrekkelig utvendig tetting.
-Inngangsdør til kjelleretasjen bærer preg av høy alder, har tegn til fuktopptak og manglende utvendig tetting.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
-Forventet brukstid for eldre dører er passert.
Jevnlig vedlikehold som smøring av bevegelige deler, overflatebehandling og enkelte justeringer må påregnes.
Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme. Som midlertidig tiltak vil montering av pakninger kunne redusere varmetap.
-Tilstrekkelig utvendig tetting må etableres for dører i underetasjen, for å forhindre videre fuktopptak samt

redusere faren for vanninnsig under døren.
-For å bli kvitt kondensdannelse på glassflater bør en se til ventilering av rommene samt dørens isolerende evne.

INNVENDIG
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.
Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:
Underetasje:
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm over hele flaten og 2 mm lokalt rundt laser
Soverom 3: Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm over hele flaten og 6 mm lokalt.
1.etasje:
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 4 mm lokalt rundt laser.
Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 9 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1.ETASJE > Bad
- Overflater vegger og himling
Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.
Årstall: 2025
Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er lokalisert ett vindu i badets våtsone. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men vindu med karm er å anse som uegnede materialer for våtsone.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

1.ETASJE > Bad
- Overflater gulv
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall til sluk er målt til 1 cm, fra inngangsdør til dusjnedsenk, fordelt over 179 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett fall på 1:100
Nedsenk er målt til 9 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,7 cm.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-Det er registrert en mindre dupp ved sluk under badekar på ca 2-3 mm langs yttervegg. Resterende gulv har fall mot sluket.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak grunnet avviket omfang.
Fallet er av slik karakter at det vil kunne bli liggende igjen noe mindre vann ved sluket.

UNDERETASJE > BAD
- Overflater vegger og himling
Boligens bad har fliselagte veggflater med himlingsplater i taket
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Det er avvik:
-Det er registrert riss samt manglende murfug i dusjsone. Slike sprekker kan indikere et videre bakenforliggende fuktproblem, eller bevegelse i rommet.
Det er midlertidig ikke påvist andre tegn til at badet skal ha bakenforliggende fuktproblematikk
-Det er lokalisert ett vindu i badets dusjsone. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.
-Fliser er noe ufagmessig montert og det registreres flere sprang/ujevnheter i overgang mellom fliser.
-Det er registrert manglende veggflis under vaskemaskinsinnredning.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke hva som skyldes riss i fuger i våtsone. Videre bør fuger utbedres, for å lukke avviket
- Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.
- For å lukke avviket vedrørende ufagmessigheter knyttet til fliselegging må flisene fjernes og reetableres.
Avviket anses som økonomisk uforsvarlig da avviket først og fremst er av estisk betydning.

UNDERETASJE > BAD
- Overflater gulv
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall til sluk er målt til 3 cm, fra inngangsdør til dusjsone, fordelt over 170 cm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er det registrert ett fall på 20-36 mm fall pr meter. Fallet er noe ujevnt etablert.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør

er målt til 8 cm.
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
-Det er registrert en dupp i gulvet ved glassbyggerstein, målt til ca 5 mm.
-Det er registrert stedvis bomlyd i flis.
-Fliser er noe ufagmessig montert og det registreres flere sprang/ujevnheter i overgang mellom fliser.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.
-Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.
-For å lukke avviket vedrørende ufagmessigheter knyttet til fliselegging må flisene fjernes og reetableres.
Avviket anses som økonomisk uforsvarlig da avviket først og fremst er av estisk betydning.

UNDERETASJE > BAD
- Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring i sluket.
Vurdering av avvik:
· Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
-Slukmansjett er synlig i deler av sluket.
Det kan derfor ikke bekreftes om mansjetten er tilstrekkelig ført inn under klemringen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
-Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av usikkerheten/ekstra risiko med membranarbeid utført som egeninnsats.
-Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

UNDERETASJE > BAD
- Ventilasjon
Badet har avtrekk via elektrisk styrt vifte med avtrekk ut av boligen.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1.ETASJE > TOALETTROM
- Overflater og konstruksjon
Toalettrom utført med flis på gulv, malte tapetserte plater på vegger og panel i taket.
Rommet er innredet med:
-vegghengt servant
-frittstående toalett
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i taket
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

UNDERETASJE > TOALETTROM
- Overflater og konstruksjon
Toalettrom utført med flis på gulv, pusset betong og malt panel på vegger og malt panel i tak.
Rommet er innredet med:- vegghengt servant-frittstående toalett
Rommet er ventilert via takventil.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger
Boligens vannrør er av plast(rør-i-rør) og kobber.
Vannrør av plast er fra 2025 og etablert ifm bytte av kjøkken/bad i 1 etasje.
Rør av kobber er av eldre dato.
Stoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.
Vannskap tilhørende rør av plast (rør-i-rør) er ikke undersøkt da dette var låst på befaringstidspunktet.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
-Vannrør av plast er igjenkledd i sjakt, uten tilstrekkelig tettemuffer.
Ved lekkasje i vannrør vil lekkasjevann kunne ledes inn i vegg og skade omkringliggende konstruksjon.
-Aldersavviket gjelder boligens eldre vannrør av kobber.
Konsekvens/tiltak
· Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
· Andre tiltak:
-Det bør etableres tilstrekkelig tettemuffer på varerør for å lede eventuelt lekkasjevann tilbake til vannskap.
Videre bør det monteres en waterguard i vannskapet for

å stoppe en lekkasjen på en kjapp og effektiv måte.
-Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Avløpsrør
Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Andre VVS-installasjoner - 1
Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i garasje, utedel montert ved terrasse i 1 etasje.
Varmepumpen er datert 2015
Årstall: 2015
Vurdering av avvik:
Kilde: Produksjonsår på produkt
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Varmtvannstank
Boligen har ca. 200 liters varmtvannsbereder montert i garasje i underetasje.
Årstall: 1996
Vurdering av avvik:
Kilde: Produksjonsår på produkt
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
· Det er avvik:
-Det er registrert noe rustdannelse ved vanntilkobling.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
· Tiltak:
-En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.
-Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

TOMTEFORHOLD
- Fuktsikring og drenering
Boligens drenering er av ukjent alder.
Basert på etablering av garasje/hobbyrom og bod i 2017 er det grunn til å tro at drenering her er fra 2017.
Det er registrert grunnmursplast i dette området.
Drenering rundt resterende del av bolig er av ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Det er avvik:
-Aldersavvik gjelder for eldre del av drenering.
-Synlig grunnmursplast er avsluttet uten klemlist.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det bør gjøres lokale 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.
-Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.
-Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid.
I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

TOMTEFORHOLD
- Grunnmur og fundamenter
Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Utvendige overflater er overmalt og pusset.
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
-Det er registrert mindre riss i grunnmur, ved soveromsvindu på fremside.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.
Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

TOMTEFORHOLD
- Forstøtningsmurer
Boligen har forstøtningsmurer av betong og betongstein.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
-Det er registrert sprekk i 1 stein ved trapp til hage.
-Forstøtningsvegg ved garasje har noe mindre saltutslag
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak.
· Andre tiltak:
-Det er ikke behov for tiltak grunnet avviket omfang.
Overvåk sprekken over tid for å kartlegge utvikling og eventuelle tiltak.

TOMTEFORHOLD
- Utvendig vann- og avløpsledninger
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Stikkledninger er av ukjent type, fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer -1
Boligen har vinduer med 1 og 2-lags glass av tre i kjeller.
Vinduene er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
-Det er registrert råteskader i 3 av boligens kjellervinduer, lokalisert i bod samt soverom.
Årsaken kan ses i sammenheng med vinduenes alder, vedlikehold og montering.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
-Vinduer med råteskader bør erstattes for å forhindre videre fukt og råteskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Dører -1
Boligen har en eldre dør av tre til ekstern bod.
Døren er utstyrt med 1-lags glass.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
-Det er registrert råteskader i døren karm, samt fuktskader på dørens innside.
Årsaken kan ses i sammenheng med ytre påkjenninger samt den eksterne bodens fuktproblematikk
Konsekvens/tiltak
· Døren(e) står foran utskiftning.
-Boligen boddør må byttes for å forhindre videre fukt og råteskader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse med tilkomst fra hovedytterdør.
Utført med terrassebord som dekke og tekking av asfalt.
Tekking er fra 2017, basert på oppføringstidspunktet.
Oppmålt til ca. 94 m2.
Altan er oppmålt til ca 5 m2.
Balkongen har dekke av terrassefliser av tre og tekking av sink fra byggeår.
Rekkverk er målt til 87 cm over dekke og består av malt tre.
Terrasse med tilkomst fra stue.
Utført med skiferstein som dekke og rekkverk i glass og tre.
Oppmålt til ca. 16 m2.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
· Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
· Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
· Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
-Sinktekking har passert forventet brukstid og det er registrert enkelte utettheter i tekkingen ved synlig renne.
Overgang sinktekking/rekkverk er ufagmessig utført, og vil på sikt kunne lede vann inn under tekking.
Fra verandaen underside er det registrert bord med fuktskader.
-Basert på registrerte avvik i underliggende, utvendig bod samt saltutslag i murpuss rundt terrasse er det grunn til å tro at boligens terrasse med skifertekking mangler tilstrekkelig tekking.
-Rekkverk tilhørende terrasse med skifertekking har behov for overflatebehandling. Det er også registrert enkelte løse stein og sprekker i fuger.
-Boligens terrasser er etablert over innredet boligrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning for konstruksjonen.
Slike konstruksjoner er å anse som risikokonstruksjoner grunnet faren ved kondensdannelse og skjulte fukt og råteskader ved feil oppbygning/utførelse.

Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Beslag må skiftes ut/monteres.
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
-Det anbefales å få etablert tilstrekkelig tekking på altan og terrasse, for å forhindre fuktinnsig og potensielle fuktskader.
-Skiferstein må løsnes og limes tilstrekkelig til underlaget, for nye murfuger reetableres.
Tiltaket bør utføres ifm etablering av tekking.
-Rekkverk tilhørende terrasse med skiferstein bør påregnes overflatebehandlet, for økt beskyttelse for ytre påkjenninger.
-Det bør forsøkes innhentes dokumentasjon på oppbygning av terrasser for å få kartlagt utførelse.
Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Pipe og ildsted
Boligen har pipe av leca, fra byggeår.
Ildsted er montert i stue, fra 2025.
Sotluke er lokalisert i underetasjen.
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
· Pipevanger er ikke synlige.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Pipevanger i 1 etasje samt underetasje er tildekket med plater.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
· Andre tiltak:
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
-Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.
-Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen
-Når en elementpipe eldes, kan lecaen over tid bli påvirket av værforhold og temperaturvariasjoner, noe som kan føre til nedbrytning av materialet. Dette kan resultere i sprekker eller brudd i pipen. I tillegg kan fuktighet og kondens som dannes inni pipen bidra til nedbrytning og svekkelse av lecaen. Dette kan føre til lekkasjer eller andre problemer med pipen. Derfor anbefales det at pipen blir undersøkt av en murer for å sjekke om det er behov for tiltak.
Kostnadestimat er basert på synliggjøring av pipevanger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Rom under terreng
Boligens underetasje består av:
Gulvflater: laminat, teppe, betong, flis og belegg
Gulvet har elektriske varmekabler i entre og soverom/kjellerstue
Veggflater: Mdf-plater, malte ,tapetserte flater, panel,kryssfiner og pussede murflater
Takflater: Malte plater, panel og stålplater
Hulltaking er ikke foretatt da samtlige vegger mot terreng er tildekket med synlig isopor.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
· Det er avvik:
· Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
-Samtlige vegger i garasje/bod/hobbyrom er isolert med isopor.
Isoporen er ikke tilstrekkelig tildekket med brannhemmende overflatemateriale.
-Det er registrert noe bomlyd i flis ved gang.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.
-Det er registrert kondens i bod med ekstern inngang, samt en del saltutslag på vegger.
Årsaken kan ses i sammenheng med kondens samt fuktvandring i betong.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Isopor må tildekkes med brannhemmende materialer for å lukke avviket.
-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende bomlyd i flis.
Slike fliser er mer sårbare for sprekker og bevegelse.
-Se til punkt under balkong,terrasse og rom under terreng for tiltak og kostnadestimat vedrørende fuktinnsig i bod med ekstern inngang.
Avviket bør også ses i sammenheng med drenering.
Kostnadestimat er basert på etablering av brannhemmende overflate over isopor.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da omkringliggende vegger er av betong.
Hulltaking er derfor ikke fysisk mulig.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Stekeovn
- Kombiovn
- Kjøl-/fryseskap
- Quooker
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Selger informerer om at følgende hvitevarer følger bolig hvis ønskelig:
- Fryser i underetasje
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler
- Varmepumpe
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27.612 kWh med en kostnad på kr. 39.268,- i 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 232,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Feie avgift
- Renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, kr. 21.595,-
- Kabel-tv/internett, kr. 919,- (månedlig kostnad)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 340 631,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 362 525,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
JBF Forsikring
Polisenr: 2363277

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 942 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre.
Eiendommens tomt er på 942,2 kvm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sommerveien 15 har en attraktiv beliggenhet på Stangeland i Sandnes. Boligen ligger fint plassert i enden av en blindvei i et populært og veletablert boligområde, fritt for gjennomgangstrafikk. Sentralt og i nærhet til sentrum, i rolige og familievennlige omgivelser. Her bor du i et område med korte avstander til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket fra byens mest trafikkerte områder.

Fra eiendommen er det kort vei til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Sandnes sentrum ligger kun få minutter unna og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Området har også gode kollektivmuligheter, med både buss- og togforbindelser i nærheten, noe som gjør hverdagen enkel enten du skal til sentrum, Forus, Stavanger eller andre deler av Nord-Jæren.

For den aktive byr nærområdet på flotte muligheter for turer og aktiviteter ute. Sandvedparken ligger i kort avstand fra boligen og er et av Sandnes' mest populære friområder, med fine turstier langs Storåna, grønne omgivelser og gode muligheter for både gåturer, trening og familieaktiviteter. Herfra er det også fine forbindelser videre mot andre turområder, blant annet Stokkelandsvatnet.

I nærområdet finnes også flere idretts- og fritidstilbud, blant annet Sandneshallen, Giskehallen, Sandnes Idrettspark og Øster Hus Arena. Dette gir gode muligheter for både trening, bading, idrett og aktiviteter for barn og voksne.

Stangeland er et område som passer godt for familier og andre som ønsker en praktisk og sentral beliggenhet, uten å gi slipp på rolige omgivelser og nærhet til grøntområder. Her får du en god kombinasjon av det du trenger i hverdagen, fine tur- og fritidsmuligheter og kort vei til Sandnes sentrum.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger som samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene" ID 79117, datert 06.09.1983 der eiendommen er regulert til kjørevei, gang-/sykkelvei og frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 med plan id 202005, ikrafttredelse 15.05.2023, er området regulert til 12 - Fysisk utforming av anlegg, andre sikringssoner og boligbebyggelse.

Vedrørende hensysone:
190 - Andre sikringssoner:
Forklaring: H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1108/62/927:
01.09.1962 - Dokumentnr: 4052 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Omhandler bestemmelse om gjerde samt tidligere grunnavståelse til gate/vei. Heftelsen gjelder denne og flere naboeiendommer. Bestemmelsen har normalt ingen praktisk eller økonomisk betydning for dagens eier, og innebærer ingen løpende kostnader.

23.01.2019 - Dokumentnr: 95858 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Sandnes kommune gis en tidsubegrenset rettighet til å etablere. ha liggende og vedlikeholde nødvendige kumsett og vann- og avløpsledninger på gnr. 62 bnr. 926, jf. vedlagte kart.
Hjemmelshaver(e) vanskeliggjør til gnr. 62 bnr. 926 kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader anlegget, eller i særlig grad drift- og vedlikehold av anlegget, uten å ha avklart dette med Sandnes kommune. Eksempler på tiltak er bygging, nivåheving/påfylling, nivåsenking, sprenging, graving, grøfting og lignende.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 920,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 625,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 745,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler
Thomas Solland Haraldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97977706

Megler 2
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sommerveien 15

Nabolaget Stangaland østre - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	17 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.... 513 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.... 248 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 1.2 km

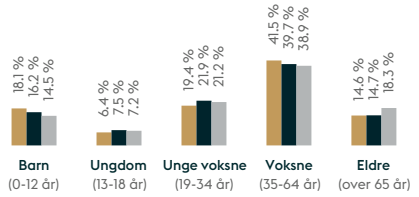
Offentlig transport

Skeianetunet Linje 22, 52, N94	5 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.5 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Brueland barnehage (1-6 år) 149 barn	12 min 1 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangaland østre	1 927	777
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Skeiene skole	5 min
Skeianeparken balløkke	7 min
EVO Sandnes	9 min
SATS Sandnes	13 min

«Koselig nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Sommerveien 15, 4319 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 62, bnr. 927

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1222 **Eiendomsverdi ref nr:** FW8699

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 oppført på Stangeland i Sandnes kommune.
Oppført i 1973 og tilbygd med garasje/hobbyrom og bod i 2017.

TOMT
Opparbeidet med plen, gruslagt biloppstillingsplass og terrasse.

PARKERING
Egen parkering i garasje og biloppstillingsplass

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon over grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.
Fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Tak er utformet som et valmtak, tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk og vedfyrt

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand men noen oppgraderinger må påregnes.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Takets er utformet som et valmtak.
Taket er oppført med w-takstoler og sperr av tre, fra byggeår.
Fra loftet er det registrert lufting av konstruksjonen ved takfot, undertak av sutaksbord og asfaltpapp.
Taket er isolert mot oppvarmet boligareal.

Taket er tekket med betongtakstein, fra 2006 basert på tidligere salgsoppgave.
Garasjetak fra 2017
Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved takfot fra stige på inngangsside.

Taket på hovedbygget består av diffusjonstett undertak av asfaltpapp, strø og lekter av tre og tekking.
Garasjetak er utført med diffusjonsåpent undertak.
Undertak tilhørende garasje er fra 2017. Undertak tilhørende hovedtak er av 2006

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Utvendig er pipe beslagslått.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.
Det er registrert stedvise musebånd, lusinger og lufting rundt boligens fasader.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 2005,2002,2014, 2024,2021 og 2022.
Vindu på toalettrom i 1 etasje er av eldre dato, med 2-lags glass.

Boligens kjellerbod har nyere vindu datert 2014,2005 og 2002 med 2-lags glass.
Boligen har også vinduer med 1 og 2-lags glass av tre i kjeller.
Vinduene er fra byggeår.

Boligen har adkomst via en hoveddør i malt utførelse.
Døren er av eldre dato, med 1-lags glass

Boligen har også en altandør med utgang fra soverom.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2002.

Bi-inngang av tre med 1-lags glass.
Døren har ingen synlig alder.

Kjellerdør til innvendig bod er av tre, med 2-lags glass
Glass er datert 2010.

Inngangsdør til kjeller er utstyrt med 1-lags glass.
Døren er av eldre dato.

Boligen har en eldre dør av tre til ekstern bod.
Døren er utstyrt med 1-lags glass.

Boligen har en 2-fløyet terrassedør, med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass, datert 2024.

Terrasse med tilkomst fra hovedytterdør.
Utført med terrassebord som dekke og tekking av asfalt.
Tekking er fra 2017, basert på oppføringstidspunktet.
Oppmålt til ca. 94 m2.

Altan er oppmålt til ca 5 m2.
Altanen har dekke av terrassefliser av tre og tekking av sink fra byggeår.
Rekkverk er målt til 87 cm over dekke og består av malt tre.

Terrasse med tilkomst fra stue.
Utført med skiferstein som dekke og rekkverk i glass og tre.
Oppmålt til ca. 16 m2.

Boligen har flere utvendige trapper:

Trapp ved garasje er av betong, fra 2017.

Trapp til kjellerdør er av betong, fra 2017.
Rekkverk er av betongstein og målt til 58 cm.

Beskrivelse av eiendommen

Trapp fra biloppstillingsplass til hage er av tre.
Rekkverk er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen overflater i 1 etasje er i stor grad oppgradert i nyere tid.
Vegger består av malte plater, med himlingsplater og malte plater i taket.
Gulvflater består av parkett, belegg og flis.

Boligens underetasje består av:

Gulvflater: laminat, teppe, betong, flis og belegg
Gulvet har elektriske varmekabler i entre og soverom/kjellerstue

Veggflater: Mdf-plater, malte ,tapetserte flater, panel,kryssfiner og pussede murflater

Takflater: Malte plater, panel og stålplater

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har pipe av leca, fra byggeår.
Ildsted er montert i stue, fra 2025.
Sotluke er lokalisert i underetasjen.

Boligen har innvendig trapp i tre.
Det er håndløper på en side i trappen.

Innvendig har boligen formpressede glatte finerdører.
Dører i kjeller er overmalt.
Dør i gang i underetasjen er utstyrt med glassfelt.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2025.
Teknisk forskrift 17 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger dokumentasjon og garantier for badet.

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har 2 plastsluk.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
-Badekar

Det er elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør .

Bad
Badet er fra 2014, basert på informasjon fra eier.
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurdering, basert på alder.

Boligens bad har fliselagte veggflater med himlingsplater i taket
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet har avtrekk via elektrisk styrt vifte med avtrekk ut av boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i stein.
Kjøkkenet er fra Ikea.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Kombiovn
-Induksjonstopp
-Blandebatteri med tilhørende koke og kullsyrefunksjon

Hvitevarer er integrerte.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det er registrert waterguard under vask og komfyrvakt i taket.

Kjøkkenet har avtrekk integrert i steketopp med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom utført med flis på gulv, malte tapetserte plater på vegger og panel i taket.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i taket

Toalettrom underetasje.

Toalettrom utført med flis på gulv, pusset betong og malt panel på vegger og malt panel i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert via takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av plast(rør-i-rør) og kobber.
Vannrør av plast er fra 2025 og etablert ifm bytte av kjøkken/bad i 1 etasje.
Rør av kobber er av eldre dato.
Stoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.
Vannskap tilhørende rør av plast (rør-i-rør) er ikke undersøkt da dette var låst på befaringstidspunktet.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra våtrom, hobbyrom og kjøkken.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i stue, utedel montert ved biloppstillingsplass.
Varmepumpe er montert i 2025 basert på eier, av AVE systemer.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i garasje, utedel montert ved terrasse i 1 etasje.
Varmepumpen er datert 2015

Boligen har ca. 200 liters varmtvannsbereder montert i garasje i underetasje.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i bi-inngang og bod i underetasjen.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens drenering er av ukjent alder.
Basert på etablering av garasje/hobbyrom og bod i 2017 er det grunn til å tro at drenering her er fra 2017.
Det er registrert grunnmursplast i dette området.
Drenering rundt resterende del av bolig er av ukjent utførelse.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Boligen har forstøtningsmurer av betong og betongstein.

Boligen ligger i ett skrående terreng, med fall vekk fra boligmassen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Stikkledninger er av ukjent type, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

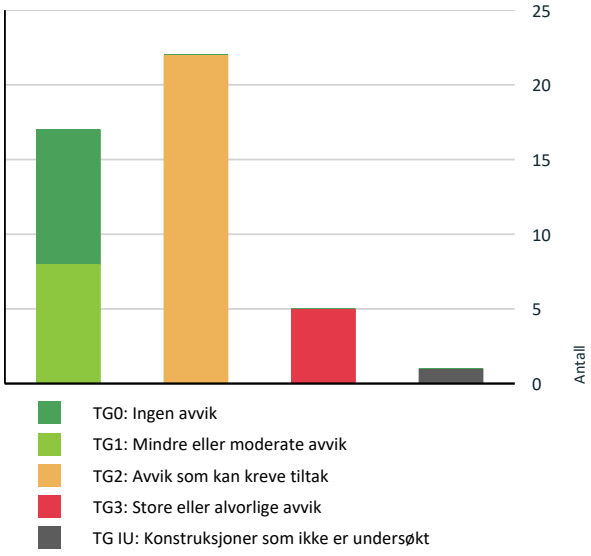
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

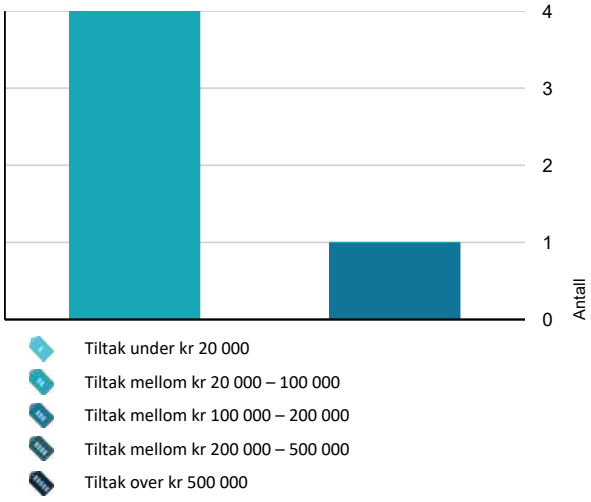
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard
Boligen har bedre standard enn hva byggeåret tilsier

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men noe vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, fra 2006 basert på tidligere salgsoppgave.
Garasjetak fra 2017
Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved takfot fra stige på inngangsside.

Taket på hovedbygget består av diffusjonstett undertak av asfaltpapp, strø og lekter av tre og tekking.
Garasjetak er utført med diffusjonsåpent undertak.
Undertak tilhørende garasje er fra 2017. Undertak tilhørende hovedtak er fra 2006 basert på tidligere salgsoppgave

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium utførelse.
Utvendig er pipe beslagslått.

Vurdering av avvik:

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

-Aldersavviket gjelder takhatter av metall.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Takgjennomføringer (pipe og luftehatter) anbefales å jevnlig kontrolleres. Over tid vil sprekker og revner i takgjennomføringer kunne oppstå, og føre til lekkasjer til undertak/loft.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.

Det er registrert stedvise musebånd, lusinger og lufting rundt boligens fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er registrert manglende musebånd på større deler av boligens og garasjens fasade.

-Enkelte kledningbord har påbegynt råteskader i nedre del av kledningbordet.
Det er også registrert noe oppsprukket treverk.

-Større deler av boligens fasader har begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

- Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen.
Det må etableres tilstrekkelig lufting av kledningen.

-Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord må skiftes, for å forhindre videre råteskader.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takets er utformet som et valmtak.
Taket er oppført med w-takstoler og sperr av tre, fra byggeår.

Fra loftet er det registrert lufting av konstruksjonen ved takfot, undertak av sutaksbord og asfaltpapp.
Taket er isolert mot oppvarmet boligareal.

Det er ikke påvist dampsperre i taket mot oppvarmet boligareal.
Taket er besiktiget fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Ved stikkprøver er det ikke registrert dampsperre mot oppvarmet boligareal fra loftet.

-Det er registrert en fuktskjold ved ventilasjonsrør.
Årsaken kan ses i sammenheng med regnvann som finner veien inn rundt ventilasjonsrøret eller periodisk kondensdannelse.
På befaringstidspunktet ble det registrert fuktverdier tett opp mot risikoverdier for treverk.

-Enkelte isolasjonsmatter mangler asfaltpapp.
Manglende asfaltpapp kan resultere i redusert isolasjoneffekt og økt fare for kondensdannelse.

-Loftsluke er uisolert.
Dette vil kunne resultere i at varm luft fra boareal finner veien opp til kaldtloftet, som vil på sikt kunne resultere i kondens og fuktskader på loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig dampsperre mot kaldtloft for å forhindre fuktig,varm inneluft i å ta seg opp i kaldtloftet.
Dette kan på sikt forutsake kondens og fuktproblematikk i takkonstruksjonen.

-Takgjennomføringer bør kontrolleres fra boligens utside under sikre omstendigheter for å kartlegge tilstand på takhatt og rørgjennomføringer samt årsak til fuktinnsig rundt rørgjennomføring.
Videre må takgjennomføringene tettes i henhold til gjeldene praksis.

-Det anbefales å montere vindsperre eller tilsvarende over isolasjonmatter med manglende asfaltpapp, for økt inneklima og økt beskyttelse mot kondens.

-Tilstrekkelig isolert loftsluke bør monteres.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 2024,2021 og 2022.
Vindu på toalettrom i 1 etasje er av eldre dato, med 2-lags glass.

Boligens kjellerbod har ett nyere vindu datert 2014 med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Soveromsvinduer og baderomsvindu er ufagmessig belistet, da overliggere ikke ligger tilstrekkelig over karm. Det er heller ikke registrert utvendig tape/tetting mot vinduer.
Baderomsvinduets vannbord heller inn mot vinduet

-Vindu på toalettrom er av eldre dato, uten pakninger.
Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.

-Kjellervindu datert 2014 har en større sprekk i karm samt manglende utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Boligens nyere vinduer i 1 etasje anbefales å listes på en fagmessig måte, etter at tilstrekkelig utvendig tetting er etablert.
Vannbord må etableres med tilstrekkelig fall.

- Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

-For å lukke avviket vedrørende kjellervindu må vinduet byttes.
Vinduet fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt, men utvendig tetting må etableres for å forhindre innsig av fukt.









TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 1 og 2-lags glass av tre i kjeller.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Det er registrert råteskader i 3 av boligens kjellervinduer, lokalisert i bod samt soverom.
Årsaken kan ses i sammenheng med vinduenes alder, vedlikehold og montering.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

-Vinduer med råteskader bør erstattes for å forhindre videre fukt og råteskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass i kjeller.
Vinduenes glass er datert 2005, 2002 og 2014.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en hoveddør i malt utførelse.
Døren er av eldre dato, med 1-lags glass

Boligen har også en altandør med utgang fra soverom.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2002.

Bi-inngang av tre med 1-lags glass.
Døren har ingen synlig alder.

Kjellerdør til innvendig bod er av tre, med 2-lags glass
Glass er datert 2010.

Inngangsdør til kjeller er utstyrt med 1-lags glass.
Døren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Boligens hoveddør i 1 etasje har sprukket glassfelt.

-Boligens altandør bærer preg av høy alder i form av slitasje og oppsprukket treverk utvendig.
Det er også registrert innvendig tegn på kondensdannelse i form av svertesopp i overgang glass/tre.

-Boligen dør til bi-inngang har passert forventet brukstid og mangler tilstrekkelig pakninger.

-Nyere kjellerdør til innvendig bod har tegn til fuktopptak i treverk og mangler tilstrekkelig utvendig tetting.

-Inngangsdør til kjelleretasjen bærer preg av høy alder, har tegn til fuktopptak og manglende utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

-Forventet brukstid for eldre dører er passert.
Jevnlig vedlikehold som smøring av bevegelige deler, overflatebehandling og enkelte justeringer må påregnes.
Plutselige skader som punktert glass vil kunne forekomme. Som midlertidig tiltak vil montering av pakninger kunne redusere varmetap.

-Tilstrekkelig utvendig tetting må etableres for dører i underetasjen, for å forhindre videre fuktopptak samt redusere faren for vanninnsig under døren.

-For å bli kvitt kondensdannelse på glassflater bør en se til ventilering av rommene samt dørens isolerende evne.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har en eldre dør av tre til ekstern bod.
Døren er utstyrt med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

-Det er registrert råteskader i døren karm, samt fuktskader på dørens innside.
Årsaken kan ses i sammenheng med ytre påkjenninger samt den eksterne bodens fuktproblematikk

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

-Boligen boddør må byttes for å forhindre videre fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 0 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har en 2-fløyet terrassedør, med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass, datert 2024.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse med tilkomst fra hovedytterdør.
Utført med terrassebord som dekke og tekking av asfalt.
Tekking er fra 2017, basert på oppføringstidspunktet.
Oppmålt til ca. 94 m2.

Altan er oppmålt til ca 5 m2.
Altanen har dekke av terrassefliser av tre og tekking av sink fra byggeår.
Rekkverk er målt til 87 cm over dekke og består av malt tre.

Terrasse med tilkomst fra stue.
Utført med skiferstein som dekke og rekkverk i glass og tre.
Oppmålt til ca. 16 m2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

-Sinktekking har passert forventet brukstid og det er registrert enkelte utettheter i tekkingen ved synlig renne. Overgang sinktekking/rekkverk er ufagmessig utført, og vil på sikt kunne lede vann inn under tekking.
Fra verandaen underside er det registrert bord med fuktskader.

-Basert på registrerte avvik i underliggende, utvendig bod samt saltutslag i murpuss rundt terrasse er det grunn til å tro at boligens terrasse med skifertekking mangler tilstrekkelig tekking.

-Rekkverk tilhørende terrasse med skifertekking har behov for overflatebehandling. Det er også registrert enkelte løse stein og sprekker i fuger.

-Boligens terrasser er etablert over innredet boligrom.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning for konstruksjonen.
Slike konstruksjoner er å anse som risikokonstruksjoner grunnet faren ved kondensdannelse og skjulte fukt og råteskader ved feil oppbygning/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Det anbefales å få etablert tilstrekkelig tekking på altan og terrasse, for å forhindre fuktinnsig og potensielle fuktskader.

-Skiferstein må løsnes og limes tilstrekkelig til underlaget, for nye murfuger reetableres.
Tiltaket bør utføres ifm etablering av tekking.

-Rekkverk tilhørende terrasse med skiferstein bør påregnes overflatebehandlet, for økt beskyttelse for ytre påkjenninger.

-Det bør forsøkes innhentes dokumentasjon på oppbygning av terrasser for å få kartlagt utførelse.

Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper.

Trapp ved garasje er av betong, fra 2017.

Trapp til kjellerdør er av betong, fra 2017.
Rekkverk er av betongstein og målt til 58 cm.

Trapp fra biloppstillingsplass til hage er av tre.
Rekkverk er av tre.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen overflater i 1 etasje er i stor grad oppgradert i nyere tid.
Vegger består av malte plater, med himlingsplater og malte plater i taket.
Gulvflater består av parkett, belegg og flis.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Underetasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm over hele flaten og 2 mm lokalt rundt laser

Soverom 3: Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm over hele flaten og 6 mm lokalt.

1.etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 4 mm lokalt rundt laser.

Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 9 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe av leca, fra byggeår.
Ildsted er montert i stue, fra 2025.

Sotluke er lokalisert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Pipevanger i 1 etasje samt underetasje er tildekket med plater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

-Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.

-Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen

-Når en elementpipe eldes, kan lecaen over tid bli påvirket av værforhold og temperaturvariasjoner, noe som kan føre til nedbrytning av materialet. Dette kan
resultere i sprekker eller brudd i pipen. I tillegg kan fuktighet og kondens som dannes inni pipen bidra til nedbrytning og svekkelse av lecaen. Dette kan føre til
lekkasjer eller andre problemer med pipen. Derfor anbefales det at pipen blir undersøkt av en murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Kostnadestimat er basert på synliggjøring av pipevanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens underetasje består av:

Gulvflater: laminat, teppe, betong, flis og belegg
Gulvet har elektriske varmekabler i entre og soverom/kjellerstue

Veggflater: Mdf-plater, malte ,tapetserte flater, panel,kryssfiner og pussede murflater

Takflater: Malte plater, panel og stålplater

Hulltaking er ikke foretatt da samtlige vegger mot terreng er tildekket med synlig isopor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

-Samtlige vegger i garasje/bod/hobbyrom er isolert med isopor.
Isoporen er ikke tilstrekkelig tildekket med brannhemmende overflatemateriale.

-Det er registrert noe bomlyd i flis ved gang.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.

-Det er registrert kondens i bod med ekstern inngang, samt en del saltutslag på vegger.
Årsaken kan ses i sammenheng med kondens, manglende tekking på overliggende terrasse samt fuktvandring i betong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Isopor må tildekkes med brannhemmende materialer for å lukke avviket.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende bomlyd i flis.
Slike fliser er mer sårbare for sprekker og bevegelse.

-Det bør gjennomføres ytterlige undersøkelser for å få kartlagt årsaken til fuktinnsig i boligens eksterne bod.
En bør også se til punkt under balkong,terrasse og rom under terreng for tiltak og kostnadestimat vedrørende fuktinnsig i bod med ekstern inngang.
Avviket bør også ses i sammenheng med drenering.

Kostnadestimat er basert på etablering av brannhemmende overflate over isopor samt ytterlige undersøkelser av fuktinnsig i ekstern bod.
Ytterlige kostnad og tiltak vil kunne forekomme.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i tre.
Det er håndløper på en side i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede glatte finerdører.
Dører i kjeller er overmalt.
Dør i gang i underetasjen er utstyrt med glassfelt.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2025.
Teknisk forskrift 17 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger dokumentasjon og garantier for badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte veggflater med malte plater i taket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er lokalisert ett vindu i badets våtsone. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men vindu med karm er å anse som uegnede materialer for våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 1 cm, fra inngangsdør til dusjnedsenk, fordelt over 179 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett fall på 1:100

Nedsenk er målt til 9 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,7 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er registrert en mindre dupp ved sluk under badekar på ca 2-3 mm langs yttervegg. Resterende gulv har fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak grunnet avvikets omfang.
Fallet er av slik karakter at det vil kunne bli liggende igjen noe mindre vann ved sluket.







1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 2 plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring i sluket under badekar.
Membran er ikke mulig å bestiktige i slukrenne, grunnet slukets utforming.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
-Badekar

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør .

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger garantier og dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014, basert på informasjon fra eier.
Teknisk forskrift 10 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Badet er utført som egeninnsats av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte veggflater med himlingsplater i taket

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

-Det er registrert riss samt manglende murfug i dusjsone.
Slike sprekker kan indikere et videre bakenforliggende fuktproblem, eller bevegelse i rommet.
Det er midlertidig ikke påvist andre tegn til at badet skal ha bakenforliggende fuktproblematikk

- Det er lokalisert ett vindu i badets dusjsone. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.

-Fliser er noe ufagmessig montert og det registreres flere sprang/ujevnheter i overgang mellom fliser.

-Det er registrert manglende veggflis under vaskemaskinsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke hva som skyldes riss i fuger i våtsone. Videre bør fuger utbedres, for å lukke avviket

- Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

-For å lukke avviket vedrørende ufagmessigheter knyttet til fliselegging må flisene fjernes og reetableres.
Avviket anses som økonomisk uforsvarlig da avviket først og fremst er av estetisk betydning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 3 cm, fra inngangsdør til dusjsone, fordelt over 170 cm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er det registrert ett fall på 20-36 mm fall pr meter. Fallet er noe ujevnt etablert.

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 8 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er registrert en dupp i gulvet ved glassbyggerstein, målt til ca 5 mm.
Ved lekkasje fra vask vil det bli liggende igjen noe vann i dette området.

-Det er registrert stedvis bomlyd i flis.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.

-Fliser er noe ufagmessig montert og det registreres flere sprang/ujevnheter i overgang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

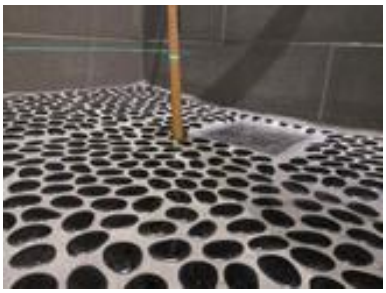
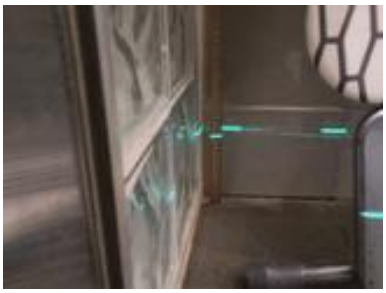
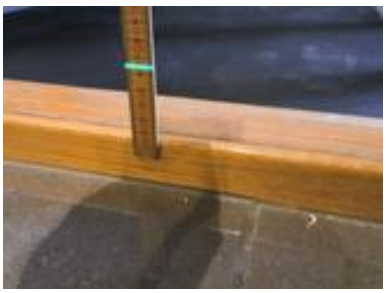
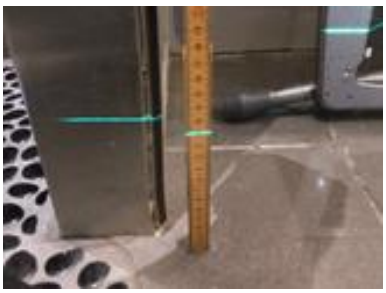
- Andre tiltak:

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

- Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

-For å lukke avviket vedrørende ufagmessigheter knyttet til fliselegging må flisene fjernes og reetableres.
Avviket anses som økonomisk uforsvarlig da avviket først og fremst er av estisk betydning.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er påvist synlig smøremembran under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

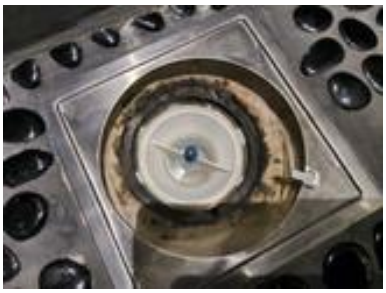
-Slukmansjett er synlig i deler av sluket.
Det kan derfor ikke bekreftes om mansjetten er tilstrekkelig ført inn under klemringen.

-Membran er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av usikkerheten/ekstra risiko med membranarbeid utført som egeninnsats.

- Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes, for å få kartlagt om membran er tilstrekkelig ført inn under klemringen.
Feil utførelse ved i overgang klemring/slukmansjett vil kunne føre til lekkasjer på våtrommet.




UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via elektrisk styrt vifte med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da omkringliggende vegger er av betong.
Hulltaking er derfor ikke fysisk mulig.
Ved fuktsøk på overflater er det ikke registrert utslag for fukt på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i stein.
Kjøkkenet er fra Ikea.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Kombiovn
-Induksjonstopp
-Blandebatteri med tilhørende koke og kullsyrefunksjon

Hvitevarer er integrerte.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det er registrert waterguard under vask og komfyrvakt i taket.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk integrert i steketopp med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med flis på gulv, malte tapetserte plater på vegger og panel i taket.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i taket

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med flis på gulv, pusset betong og malt panel på vegger og malt panel i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Rommet er ventilert via takventil.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av plast(rør-i-rør) og kobber.
Vannrør av plast er fra 2025 og etablert ifm bytte av kjøkken/bad i 1 etasje.
Rør av kobber er av eldre dato.
Stoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.

Vannskap tilhørende rør av plast (rør-i-rør) er ikke undersøkt da dette var låst på befaringstidspunktet.
Vannskap er lokalisert i gang 2 i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Vannrør av plast er igjenkledd i sjakt, uten tilstrekkelig tettemuffer.
Ved lekkasje i vannrør vil lekkasjevann kunne ledes inn i vegg og skade omkringliggende konstruksjon.

-Aldersavviket gjelder boligens eldre vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Andre tiltak:

-Det bør etableres tilstrekkelig tettemuffer på varerør for å lede eventuelt lekkasjevann tilbake til vannskap.
Videre bør det monteres en waterguard i vannskapet samt i sjakt for å stoppe en lekkasjen på en kjapp og effektiv måte.

-Det bør foretas en nærmere inspeksjon av vannrør i vannskap, grunnet manglende tilgang.
Ytterlige tiltak vil kunne forekomme.

- Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra våtrom, hobbyrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i stue, utedel montert ved biloppstillingsplass.
Varmepumpe er montert i 2025 basert på eier, av AVE systemer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier









TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
Innedel montert i garasje, utedel montert ved terrasse i 1 etasje.
Varmepumpen er datert 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har ca. 200 liters varmtvannsbereder montert i garasje i underetasje.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Det er avvik:

-Det er registrert noe rustdannelse ved vanntilkobling.

-

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

-En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

- Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i bi-inngang og bod i underetasjen.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført ifm
-renovering av bad i 1 etasjen, datert 17.09.25 og 17.02.25
-Skifte sikringer i skap i kjeller 22.12.2020
-Utbedring av kontrollskriv 05.11.2020

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring for arbeider utført før nåværende eier, løse ledninger,utettheter i sikringsskap, alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens drenering er av ukjent alder.
Basert på etablering av garasje/hobbyrom og bod i 2017 er det grunn til å tro at drenering her er fra 2017.
Det er registrert grunnmursplast i dette området.
Drenering rundt resterende del av bolig er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

-Aldersavvik gjelder for eldre del av drenering.

- Synlig grunnmursplast er avsluttet uten klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør gjøres lokale 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.

-Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

- Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid.
I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Utvendige overflater er overmalt og pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det er registrert mindre riss i grunnmur, ved soveromsvindu på fremside.

-Det er registrert en del riss i murflater tilhørende garasje, mot gangsti.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har forstøtningsmurer av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

-Det er registrert sprekk i 1 stein ved trapp til hage.

-Forstøtningsvegg ved garasje har noe mindre saltutslag.
Saltutslag er ett sikkert tegn på fuktvandringen i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Andre tiltak:

-Det er ikke behov for tiltak grunnet avviket omfang.
Overvåk sprekken over tid for å kartlegge utvikling og eventuelle tiltak.

-Nærmere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsaken til saltutslag i forstøtningsmur tilhørende garasje.
Årsaken er ikke kjent, men kan ses i sammenheng med drenering.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett skrående terreng, med fall vekk fra boligmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Stikkledninger er av ukjent type, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

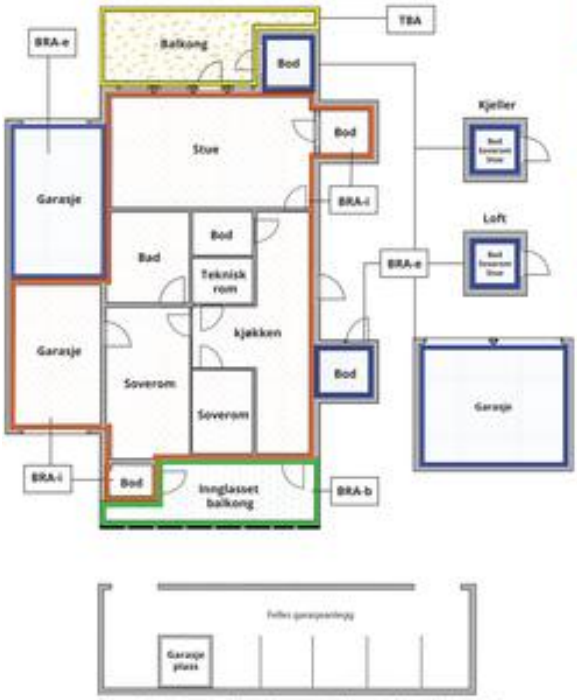
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	101			101	115		101
Underetasje	203	16		219		5	224
SUM	**304**	**16**			**115**	**5**	**325**
SUM BRA	**320**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Soverom, soverom 2, bad, vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, bi-inngang, stue		
Underetasje	Hobbyrom, garasje, bod, bod 2, soverom, soverom 2, kjellerstue, gang, bad, toalettrom, gang 2	Bod 3	

Kommentar

Boligen er tilknyttet en ekstern bod. Areal er opplyst om under BRA-e
Boligen er tilknyttet flere utvendige terrasser og en altan. Areal er opplyst om under TBA.
Boligens underetasje har lav takhøyde. Areal er opplyst om under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra egenerklæring:

-"Totalrenovert bad i overetasje. Ferdig 2025, faglært, Sig. Halvorsen. Vaskerom/bad nede renovert av tidligere eier."

-"Bygget ny peis i 2025, faglært, Stavanger varmesenter"

-"Elektriker 1 Sandnes har byttet det meste av elektrisk i overetasje, samt oppdatert sikringsskap og installert elbil-lader, 2024/2025 El-team har oppdatert det elektriske på bad oppe og lagt varmekabler, 2025"

-"Rør til nytt kjøkken og nytt bad. Rør i rør på bad og kjøkken, lagt opp rør i veggen til toalett og satt opp fordeler-skap nede. Sig. Halvorsen 2025 Satt opp utekran utenfor kjøkken, Sig. Halvorsen 2025"

Montert varmepumpe i 2025

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør mellom boenhet og garasje er ikke utført som branndør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	927		0	942.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerveien 15

Hjemmelshaver

Haga Halvard Østgulen, Haga Synne Østgulen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Stangeland bydel i Sandnes kommune

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i et området regulert til frittliggende småhusbebyggelse under planID :79117

Om tomten

Tomten består av gressplen, terrasser, gruslagt biloppstillingsplass og trapper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Fremvist før befaring	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Synne Østgulen	9578-5993-4-3851809	2026-05-29 23:31:45
Halvard Østgulen Haga	9578-5999-4-3220609	2026-05-29 23:34:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sommerveien 15, 4319 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Synne Østgulen Haga, Halvard Østgulen Haga

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2363277
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i overetasje. Ferdig 2025, faglært, Sig. Halvorsen. Vaskerom/bad nede renovert av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sig. Halvorsen fornyet alt dette ved totalrenovering av bad i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektperm fra Sig. Halvorsen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ny peis i 2025, faglært, Stavanger varmesenter Ny garasje med bod og ny terrasse i tidligere eiers eie. Ellers ukjent

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i forbindelse med utgraving til garasje av forrige eier. Ukjent om dette var av faglærte

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker 1 Sandnes har byttet det meste av elektrisk i overetasje, samt oppdatert sikringsskap og installert elbil-lader, 2024/2025 Sig. Halvorsen har oppdatert det elektriske på bad oppe og lagt varmekabler, 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker på om dette betyr en formell kontroll, men elektriker 1 har sett over det elektriske i forbindelse med arbeid og levert samsvarserklæring

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker 1, 2024, lader i garasje

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør til nytt kjøkken og nytt bad. Rør i rør på bad og kjøkken, lagt opp rør i veggen til toalett og satt opp fordeler-skap nede. Sig. Halvorsen 2025 Satt opp utekran utenfor kjøkken, Sig. Halvorsen 2025

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: Tidligere garasje gjort om til tv-stue. Bygget garasje og bod under terreng. Ukjent hva som er utført av faglært og ufaglært. Forrige eier har søkt dispensasjoner fått innvilget av kommunen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0197/26

enova

Energiattest



Adresse **Sommerveien 15, 4319 SANDNES**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304822**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170057058**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **927**
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 **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **325,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **325,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **193,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 392 kWh**



Sommerveien 15, 4319 SANDNES

Detaljering

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



Sommerveien 15, 4319 SANDNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

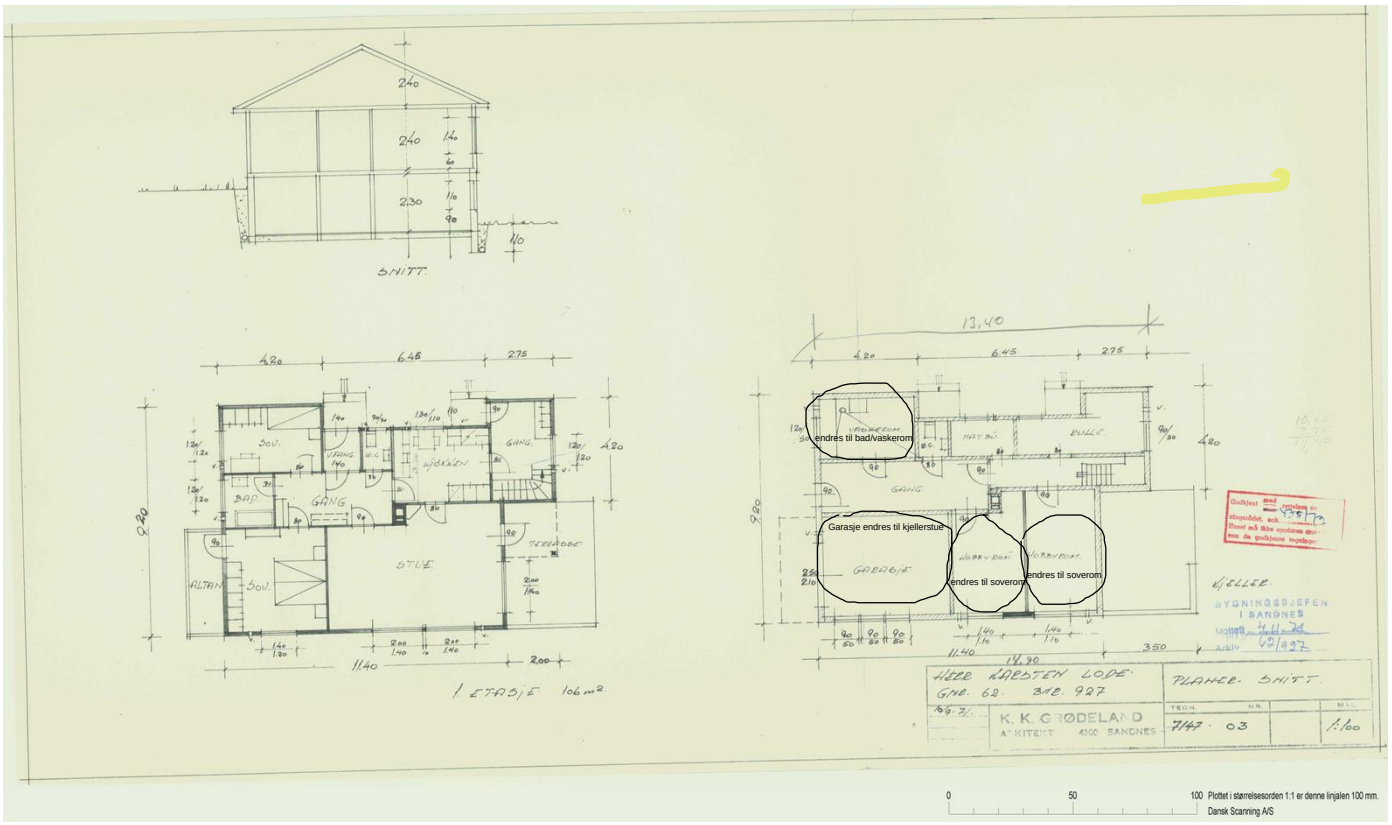
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


MOT VEST.
MOT ØST.
MOT NORD.
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 4.11.71
Arkiv 62/927
HEER. KÅRSTEIN LODE.
GNR. 62. BNR. 927
FASADER.
K. K. GRØDELAND
ARKITEKT 4300 SANDNES
TEGN. NR. 7147 - 04
MÅL 1:100
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SNITT.
1. ETASJE 106 m².
endres til bad/vaskerom
Garasje endres til kjellerstue
endres til soverom
endres til soverom
KJELLER.
BYGNINGSSJEFEN I SANDNES
Mottatt 4.11.71
Arkiv 62/927
HEER. KÅRSTEIN LODE.
GNR. 62. BNR. 927
PLANER. SNITT.
K. K. GRØDELAND
ARKITEKT 4300 SANDNES
TEGN. NR. 7147 · 03
MÅL 1:100
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

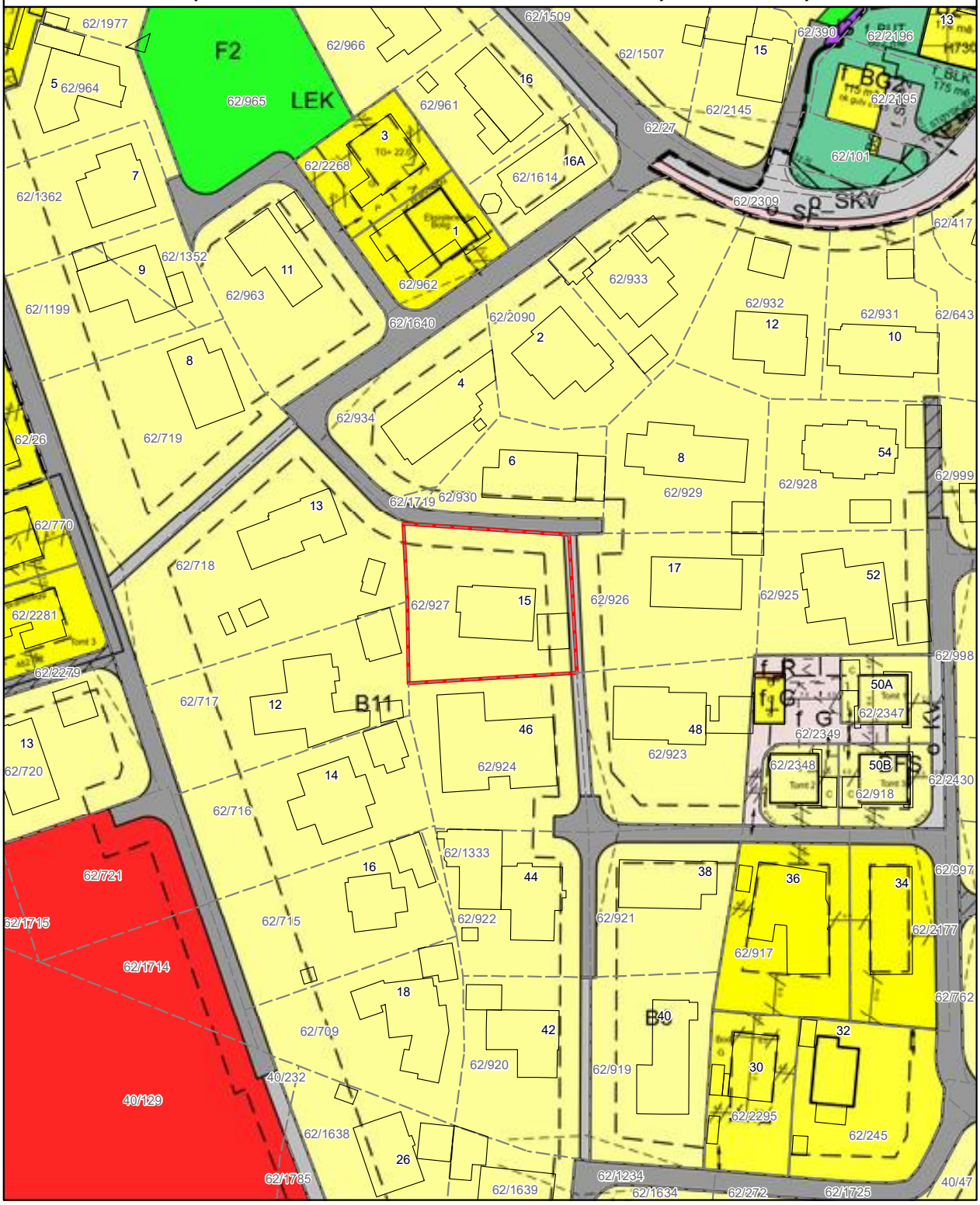
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sommerveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/927/0/0
Dato: 2026-05-29 Planident: 79117
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 6.9.1983

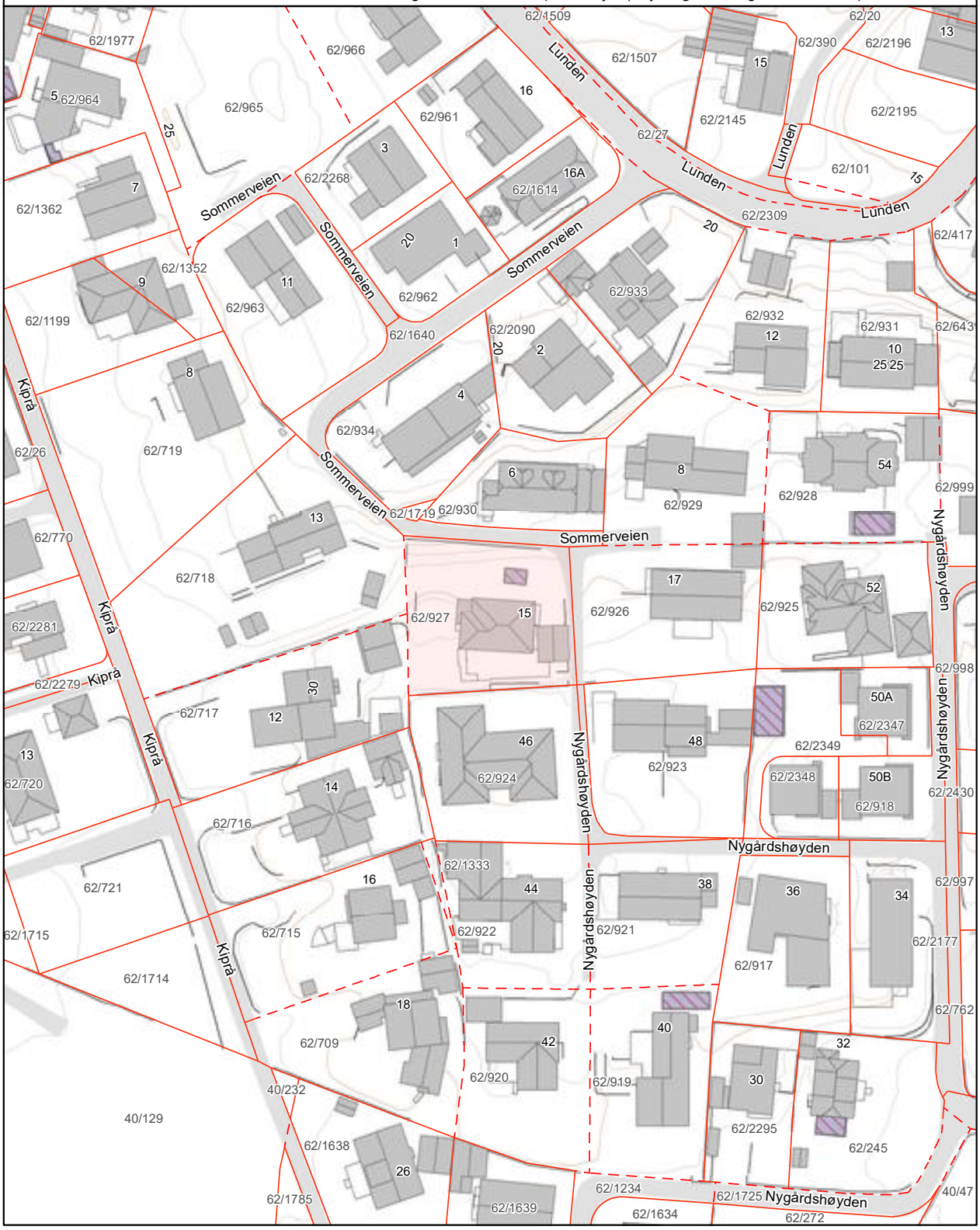
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Grunnkart

Adresse: Sommerveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/927/0/0
Dato: 2026-05-29
Målestokk: 1:1,000

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



Velkommen til

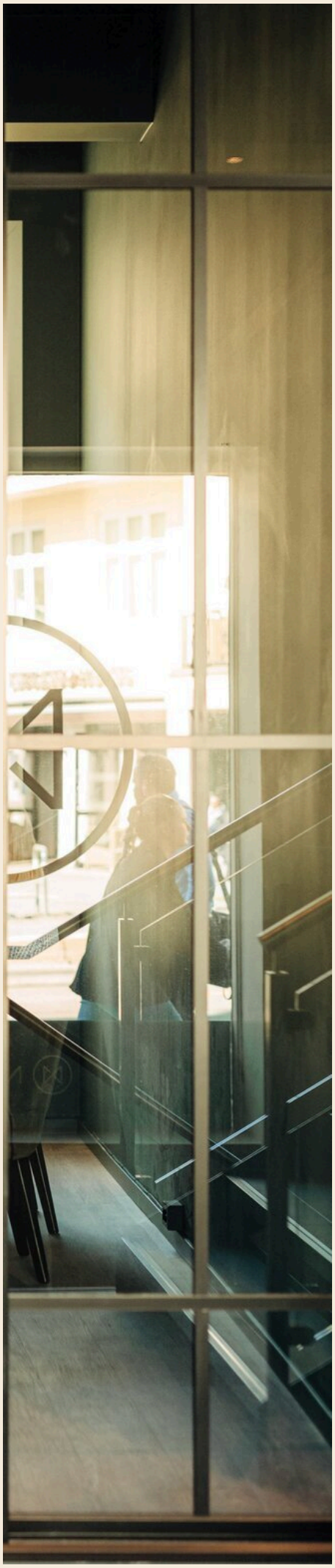
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

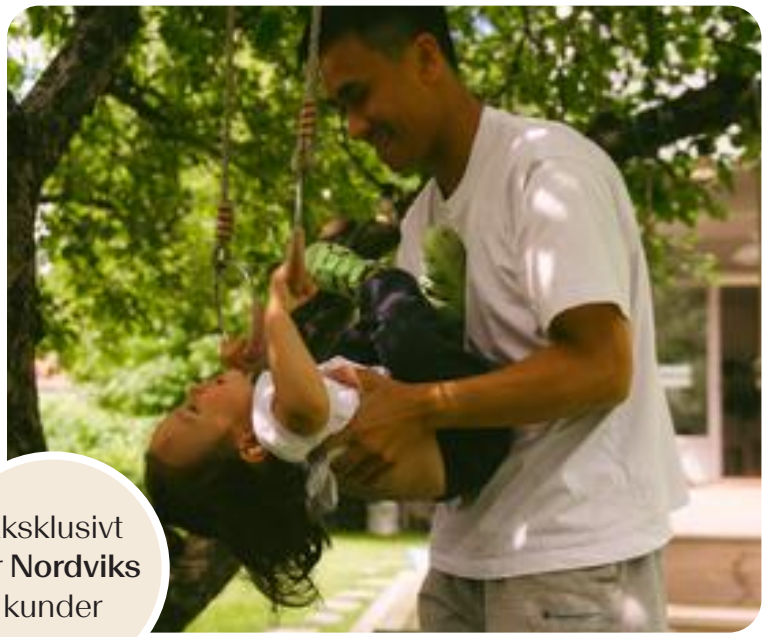


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sommerveien 15 4319 SANDNES
Matrikkel: Gnr 62, bnr 927 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Solland Haraldsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
t.haraldsen@nordvikbolig.no
979 77 706