NORDVIK

Marius Skadsems vei 73

2 soverom | 220 kvm | Enebolig



Velkommen til

Marius Skadsems vei 73

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
15 Om boligen
26 Nabolagsprofil
27 Tilstandsrapport
65 Egenerklæringsskjema
72 Andre vedlegg
73 Vedlegg
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.03.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig som grenser til friområde. Barnevennlig og ettertraktet beliggenhet. Solrike uteområder og lettstelt hage.

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**146 380,-**
Totalpris	**5 946 380,-**
BRA-i	**220 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

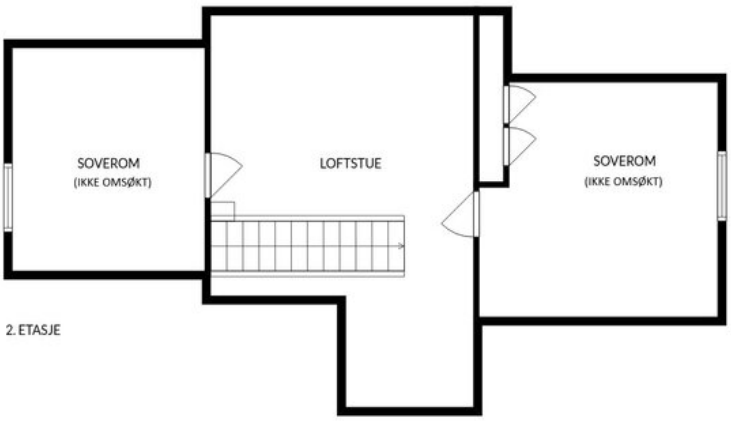
Kort fortalt

Boligen går over tre plan og har en romslig planløsning med mange innredningsmuligheter. Stuen er av god størrelse med flere soner for sittegrupper og spisebord. Kjøkkenet ligger tilbaketrukket og er oppusset i ca. 2005. Solrike uteområder med deilig vinterhage og lettstelt hage. Eiendommen ligger innerst på feltet og grenser til friområde, som betyr lite trafikk. Det er også fine turstier til både barnehager, skoler og fritidsaktiviteter i nærområdet, som finnes innen få minutters gangavstand.

- Stort gårdsrom med elbillader
- Solrike uteområder med terrasse og vinterhage fra 2020
- Lettstelt hage
- Opprinnelig tre soverom i 1. etg
- To soverom på loft (ikke byggemeldt)
- Meget barnevennlig og ettertraktet beliggenhet
- Enkel adkomst til E39 med forbindelse til Forus, Stavanger og Sandnes

Planløsning

BRA: 233 kvm
BRA-I 220 kvm



2. ETASJE



1. ETASJE



KJELLER








RÖNISCH















Stor loftsstue, ypperlig som lekeareal, hjemmekontor eller ekstra lagringssplass.





På loftet er det innredet to soverom. Loftet er ikke omsøkt.

Begge rom er av god størrelse.











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0011/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES
Gnr 65, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Selger
Gudrun Wiik Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 966 080,- (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
1979

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 220 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 233 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, trappeoppgang, vaskerom, kjellerstue, fire boder.
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Loftsstue og to soverom (ikke byggemeldt).
Total BRA: 33 kvm.

Ikke målbare arealer:

1. etasje: 30 m²
Underetasje: 2 m²

Gulvareal (GUA):
1. etasje: 117 m²
2. etasje: 63 m²
Underetasje: 85 m²
SUM GUA: 265 m²

Solforhold
Vestvendt terrasse med sol fra ca. kl. 12:00. Hage på flere sider av huset med diverse beplantning og gode solforhold.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom.
2. etasje: Loftsstue og to soverom. Arealet er ikke byggemeldt.
Underetasje: Trappeoppgang, gang, fire boder, kjellerstue, vaskerom.

Standard
Flott og romslig enebolig over tre plan. Inngangspartiet ble bygget ut på 90-tallet og byr nå på god plass til oppheng av yttertøy og sko. Det er også et toalettrom med avtrekk like ved for gjester.

Vel inne i stuen har man en åpen planløsning med store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Fra spisestuen har man utsikt over deler av hagen og friområdet, og det er utgang til terrasse og vinterhage med gode solforhold. Stuen er romslig, og er inndelt i flere soner. Deler av stuen var opprinnelig et tredje soverom i denne etasjen, og kan tilbakeføres ved behov og ønske.

Kjøkkenet ligger innenfor spisestuen og består av IKEA-innredning fra ca. 2005. Innredningen består av slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskmaskin er integrert og ellers kan frittstående hvitevarer medfølge ved avtale. Det er avtrekk via mekanisk anlegg, belegg på gulv og tapetserte plater på veggene.

Det er to soverom i etasjen, begge med innebygd garderobeskap og plass til seng. Ellers er det to soverom av god størrelse i 2. etasje (ikke omsøkt). Det er også en loftsstue, perfekt som lekeområde, kontor eller til ekstra oppbevaring.

Baderommet har adkomst fra gangen og er fra ca. 1995. Badet består av badekar, servant med møblement og toalett, og har god plass til både kommode og stellebord. Det er belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Ellers er det stråleovn, sluk av plast, og mekanisk avtrekk.

I underetasjen er det innredet både kjellerstue, vaskerom og flere boder. Fra vaskerommet har man tilkomst til en bod med utgang til kjellertrapp. Ellers er det en rekke boder med gode lagringsmuligheter, både til matbod, verktøy, julepynt og vintertøy. Kjellerstuen er av god størrelse og har plass til både sittegruppe, skrivepult, eller kan omgjøres til treningsrom om ønskelig.

Parkering
Stort gårdsrom med plass til tre biler. Det er montert elbillader. Ellers er det gode parkeringsmuligheter like over gaten.

Modernisering og påkostninger
Vinterhage ble installert i 2020 og terrassedør skiftet i 2013. Varmtvannsbereder på 120L og sikringer i sikringsskap skiftet i 2012. Vedovn i stuen var ny i 2007. Kjøkken er fra ca. 2005, og baderom fra ca. 1995. Påbygg ved entré fra ca. 1990. Selger informerer om at det er Kreatel som har utført mesteparten av elektrisk arbeid i boligen de siste 15 årene.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firmaets navn da det var på slutten av 1990 tallet. Badet har blitt oppgradert, samt laget nytt WC-rom.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Farstad Glass, innglasset halve terassen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sikringsskapet har blitt skiftet ut med automatsikringer. Vet ikke om det ligger samsvarserklæring Arbeider utført av Kreatel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Er usikker, da det er min avdøde ektefelle som tok seg av det. Kan eventuelt sjekke med kreatell.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regner med at det var Kreatel.

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: Usikkert hvilket firma. Gården ble gravd opp for å få rett helling på avløpssystemet, "kloakken", da det tdilgere ble tett. Avløpssysemet har fungert helt fint i ettertid.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Har bygget ut gang, vindfang og et ekstra toalett bad etter at vi overtok boligen. Vet ikke om det er samssvarserklæring.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Feier har kontrollert tilganger til pipe/ vedovn(peis) osv.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt heller i gårdsrommet.

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. Eventuell kommentar: Ikke feil med dreninger som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Har skiftet vinduer på soverommene i loftetasjen i senere tid. Ellers så kjenner jeg ikke til feil med det
som nevnes over.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Vet at vi byttet ut sikringskapet for noen år siden, over til automatsikringer, arbeidet utført av Kreatel.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Litt sprekker i muren i trappene ved inngangspartiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Som nevnt tidligere, dårlig fall i avløsystemet/kloakken, men det har blitt utarbeidet ved å grave opp gården og legge rørsystemet i rett vinkel/helling. Ingen problemer i ettertid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegget/ avtrekket på kjøkken, bad og toalett fungerte dårlig for ca 2 år siden. Det ble ordnet av fagperson og avtekket/ fungerer som det skal nå.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Er usikker hvilket dokument. Vi søkte om å bygge garasje for lenge siden, søknad ikke innvilget av kommunen.

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:

Enebolig oppført på Stangeland i Sandnes kommune. Oppført i 1979, tilbygd i ca 1990. Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, med grunnmur av betongstein i pusset utførelse. Etasjeskille er av trebjelkelag. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: 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.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Fasader mot biloppstillingensplass og ved inngangsparti har ingen til liten lufting. Musebånd har stedvis store gliper og mangler i sin helhet ved terrasse.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. 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. Basert på observasjoner gjort fra krypkott er takets ventilering idag begrenset. Isolasjon fyller luftespalte, som medfører at takkonstruksjonens luftesjikt blokkeres. Det er registrert ufagmessig takgjennomføring samt fuktskjolder i undertak. Enkelte isolasjonsmatter mot oppvarmet boligareal er fjernet. Dører til krypkott er uisolerte. Som et resultat av dette vil varm inneluft kunne ta seg inn i den kalde delen av konstruksjonen og danne kondens. Vegger mot krypkott er etablert uten tilstrekkelig damsperre. Som et resultat av dette vil varm inneluft finne veien til kaldt krypkott, og kondens vil kunne oppstå.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert avvik som slitasje på overflatebehandling, sprukket treverk og rustdannelse på metalldeler. Det er også registrert tegn til innvendig kondens på vinduer i form av krakelerte overflater og mugg på pakninger. Flere vinduer i 1 etasje, samt vindu i 2 etasje datert 2010 mot nabo fremstår som utfordrende å få åpnet. Det er registrert noe fuktopptak i karm tilhørende loftsvindu. Kjellervinduer har fuktksjolder i karmer. Årsaken kan ses i sammenheng med utvendig tetting og vinduenes alder. Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes. Boligens kjellervinduer mangler tilstrekkelig utvendig teting, sett mot dagens praksis.

- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe oppsprukket og sprøtt trevirke tilhørende hovedytterdør. Det er registrert en utetthet i nedre høyre hjørne sett fra skyvedørens utside. På boligens innside er det også registrert tegn til tidligere fukt i form av noe svelling i parkett og skade på innvendig foring. Ved måling er det ikke registrert skadelig fukt. Dør til kjeller fremstår som preget av alder og mangler tilstrekkelig utvendig tetting sett mot dagens praksis. Halvparten av hovedytterdørens forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og dørenes funksjonalitet forringes. Plutselige skader som punktert glass kan forekomme.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Innvendig > Overflater: Det er registrert svelling i parkett ved terrassedør. Årsaken kan ses i sammenheng med manglede utvendig tetting tilhørende terrassedør. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier i gulvet. Stedvis knirk i gulv. Årsaken kan ses i sammenheng med registrerte høydeforskjeller i bygget. Takpanel i 2 etasje mangler stedvis tilstrekkelig innfesting.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert plast og forhudningspapp mot terreng. Bruk av dampsperre og forhudningspapp anbefales ikke under rom under terreng, da kondens kan oppstå. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier, men verdiene er tett opp under risikoverdiene for fukt i treverk. Det er registrert slitasje på overflater som bulninger i tapet, manglende listverk og ufagmessig montert laminat. Det er registrert saltutslag i pipe og yttervegger av mur. Avviket er registrert i stue, bod og bod med entré.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør mellom bad og gang tar i karm. Boligens innvendige dører i kjeller bærer preg av høy alder og har flere overflateskader.
Skadene er registrert i dør til gang og dør til stue.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert slaglyd i vannrør ved bruk av kjøkkenvask.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på observasjoner gjort i kjeller er det grunn til å tro at drenering idag har noe begrenset effekt. Grunnmursplast er avsluttet uten tilstrekkelig klemlist.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Anbefalte fallforhold fra grunnmur er ikke ivaretatt.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert en del svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.
- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Trapper av betong har noe sprekker og saltutslag. Årsaken kan ses i sammenheng med fuktvandring i fuger og frostsprenging under kalde perioder. Rekkverk tilhørende trapp til hovedinngang har råteskader i søyler. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Sotluke er lokalisert nærmere enn dagens krav på 30 cm til brennbart materiell. Det er også registrert sotvann fra luken. Det mangler tilstrekkelig ildfast stein under sotluke. Det er registrert salutslag i bunnen av pipen innvendig. Årsaken kan ses i sammenheng med fuktopptak fra grunnen, samt regnvann som finner veien ned pipeløpet. På befaringstidspunktet ble det målt 15-16 vektet fukt% i gulvet her, noe som er tett opp mot risikoverdier for treverk. Det er registrert rennemerker ved pipe fra boligens 2 etasje. Ved fuktmåling i området er det ikke registrert fukt på nåværende tidspunkt. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Soverom i boligens 2 etasje mot nabo har ingen ventilering utover åpning i vindu. Kostnadsestimat: Under 20 000.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Følgene avvik er registrert på

befaringstidspunktet: Det er registrert noe slitasje på veggflater samt skruehull tilhørende håndkleholder i dusjsone. Slike skruehull er en punktering av våtrommets tettesjikt. Det er registrert ett fall vekk fra våtsone. Sprutdeksel/klemring mangler tilstrekkelig innfesting. Løsningen innebærer at utettheter kan forekomme i sluket. Avløp tilhørende vask er noe tett og er utført med motfall. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet: Panel på veggflater buler. Det er registrert saltutuslag på åpne vegger av mur. Takplate er blendet med ett lokk av papp. Det er registrert bomlyd i betonggulv i området ca 80 cm fra sluket. Årsaken er uviss, men kan ses i sammenheng med hulrom under overflaten. Våtrommet har ingen form for tettesjikt. Det er registrert sprekker i gulvet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

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.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Kjellerstue har ikke tilstrekkelig rømningsvei.
- Trapp fra 2 til 1 etasje mangler tilstrekkelig rekkverk på den ene siden av trappen.
- Soverom i 2 etasje samt stue i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Komfyr, kjøleskap og fryser kan medfølge ved avtale.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyring

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Selger oppgir at strømregning fra desember var på kr. 3.000,- inklusive nettleie.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 165,-pr. 2026

Inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring
- Innbo- og løsøreforsikring
- Alarm fra Sector Alarm
- Kabel-tv/internett fra Altibox
- Frivillig medlemsskap i Tulipanveien Velforening, kr. 300,- årlig.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 783 967,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 135 866,- pr. 2025
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
Fremtind
Polisenr: 41726363

TV/Internett/Bredbånd
Internett via fiber og TV fra Lyse/Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 491 kvm (Eiertomt)
Tomten består av hage med tilhørende buskvekster, terrasser og biloppstillingsplass. Vestvendt terrasse med vinterhage og sol fra ca. kl. 12. Ellers sol tidligere på baksiden av huset.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Smeaheia er et meget attraktivt boligområde med variert bebyggelse og godt bomiljø. Her slipper man barna løs, og man er trygg på de man har rundt seg. Området er svært barnevennlig med en mengde lekeplasser, nærhet til skoler, flere barnehager og turområder. Boligen ligger også innerst i feltet og grenser til friområde som gjør at trafikken i området er redusert. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Forus, Kvadrat, Ikea og de fleste andre servicetilbud. Svært sentral beliggenhet i forhold til Sandnes, Stavanger og Sola. Vil man drive med sport og idrett er tilbudet stort. Gangavstand til bl.a. Sandnes Stadion, Gisketjørn, Interpadel og svømmehall. De nærmeste golfbanene finner man på Forus og Bærheim.

Det er ikke uten grunn at Smeaheia er et av Sandnes mest populære boligområder. Gode bussforbindelser med hyppige avganger, like ved eiendommen. Rema 1000 ca 15 minutters gange unna, og ellers både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående mellom 3-6 min gange fra boligen.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse. Eiendommen grenser ellers til friområde med tursti til skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelse til Sandnes og Stavanger. Nærmeste bussholdeplass er Smeaheia, ca. 4 minutters gange unna.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse daatert 24.04.1979.
Følgende arbeider gjenstår:
Kjeller: 1, Puss av grunnmur. 2. Div. innredning.
Utvendig: 1. Puss av grunnmur. 2. Støp av trapper m/rekkverk. 3. Div. tilbakefylling og planering m/fall på terrenget ut fra husvegg.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger tegninger datert 13.02.1978 som samsvarer med dagens løsning foruten følgende avvik:
1. etasje: Soverom 3 er i dag integrert i stue. Dette er omgjøring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig. Entré er utvidet. Dette er tilbygg, og er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver for tiltaket.
Underetasje: Rom merket "Klær" er i dag utvidet med ytterdør. Dette er tilbygg og er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver for tiltaket. Rom merket "Redskap/hobby" er i dag delt i to boder, gang og kjellerstue/hobbyrom. Rom merket som "Vaskerom" er i dag delt i to rom; vaskerom og matbod. Rom merket "Mat" er i dag brukt som redskapsbod. Tiltakene er omgjøring fra tilleggsdel til tilleggsdel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger av loftsetasjen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk av loftsetasje samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan 77101: Reguleringsplan for Somahagen
Delarealer: 68,32 kvm - Frisiktsone. 491,16 kvm - Boliger.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2028, ID 202005
Delarealer:
491,23 kvm - Fysisk utforming av anlegg, parkeringssone 2. Forklaring: Beboerparkering i sone 2 reguleres til maks 1, inkl. gjesteparkering per boenhet. Parkering skal planlegges samlet og være løst i fellesanlegg.
491,23 kvm - Andre sikringssoner, H190_1. Forklaring: 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.
491,23 kvm - Boligbebyggelse

Planer under arbeid i nærheten (100 meter):
Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m. fl., ID 202413
Status: Planlegging igangsatt
Formål: Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av fremtidige tiltak for videreutvikling av idrettsparken som rekreasjons- og arrangementsarena for bredde- og toppidrett, inklusive ny storarena. Tomten som storhallen planlegges bygd på er fotballbane i dag.

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

1108/65/198:
18.04.1978 - Dokumentnr: 2306 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Heftelsen omhandler et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. Skulle ikke vilkåret oppfylles har kommunen tilbakekjøpsrett til samme pris. Heftelsen kan slettes når tomten er bebygd. Det foreligger også rett for kommuen/Telegrafverket til anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader ved vedlikeholdarbeid erstattes. Private ledninger for denne eiendom og naboeiendommer for vann og kloakk må legges over egen og andres eiendom etter anvisning fra byingeniøren. Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøyer foran hus eller i gatene. Midlertidig parkering av campingvogner tillates. Eiendommer med adkomst via felles avkjørsel plikter å delta i vedlikehold i forhold til antall brukere av veien.

16.09.1977 - Dokumentnr: 5790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:65 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 738100 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:65 Bnr:198

Disse kan besiktiges hos megler.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 141 200,- 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 18. mars 2026

Ansvarlig megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler
Thomas Solland Haraldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97977706

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.

Marius Skadsems vei 73

Nabolaget Smeaheia vest/Maurholen - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1.7 km

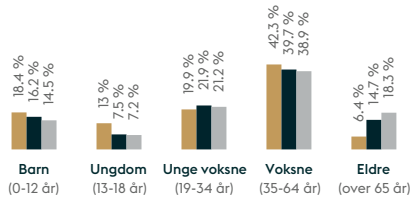
Offentlig transport

Smeaheia Linje 2	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 0.4 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smeaheia vest/Maurholen	1 541	578
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Somahagen balløkke	2 min
Sandnes idrettspark	4 min
InterPadel Sandnes	11 min
SATS Trim Towers	13 min

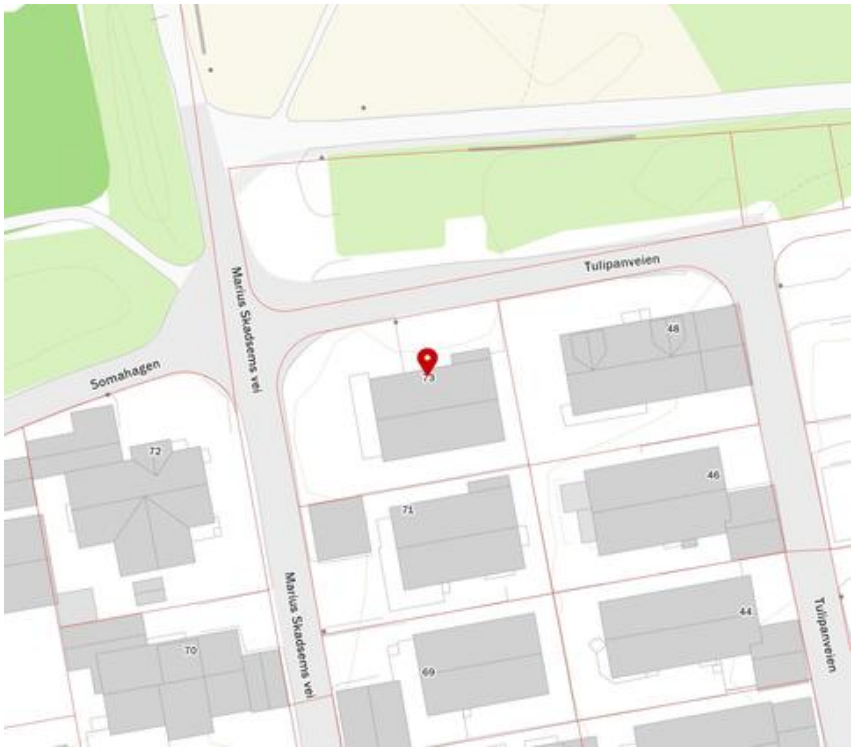
«Det er stort, trygt og omgjengelig nabolag med boliger tett-i-tett, men likevel med rom for et stille hjørne»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 65, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 07.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1202 **Eiendomsverdi ref nr:** JP1092

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 1979, tilbygd i ca 1990.

TOMT
Tomten består av hage med tilhørende buskvekster,terrasser og biloppstillingsplass.

PARKERING
Egen parkering på biloppstillingsplass.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, med grunnmur av betongstein i pusset utførelse.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Tak er utformet som et saltak, tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk og vedfyrt ovn

KONKLUSJON
Boligen fremstår som fra byggeår.
Enkelte 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: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takets er utformet som et saltak.
Taket er oppført som en sperrekonstruksjon, fra byggeår.
Det er registrert luftespalter i gesimskasse utvendig.
Innvendige takflater er i stor grad lukket.

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak,strø og lekter av tre er fra byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.
Pipe har utvendig blybeslag.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning.
Det er registrert lufting av musebånd bak fasader.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 1976,1977,1978 og 1988.
Vindu i 2 etasje er datert 2010.

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er utstyrt med 2-lags glassfelt.
Døren er av ukjent,eldre dato.

Boligen har også en terrasse skyvedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2013.
Døren er av metall.

Boligens kjellerdør er en enkel dør av tre.

Bygningen har en terrasse, med utgang via stue.
Terrassen har dekke av terrassebord

Boligen har også en innglasset terrasse.
Dekke er av terrassebord og vegger er av trekledning.

Boligen har flere utvendige trapper.

Trapp til entrédør er av betong, fra byggeår.
Trappen har rekkverk av tre med naturstein i trinn.

Utvendig trapp til innglasset balkong er av tre.
Rekkverk er av tre.

Trapp til kjelleretasjen er av betong.
Trappen har rekkverk av tre, i malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett,laminat og belegg på gulv.
Vegger er av malte,tapetserte plater med innslag av panel.
Takflater er av malte plater samt panel.

Boligens kjeller består av panel, plater i malt utførelse og synlig grunnmur på veggflater.
Tak er utført med takflater plater i malt og umalt utførelse, himlingsplater, panel og betong
Gulvflater er av belegg,teppe,betong og laminat.

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

Boligen har en elementpipe fra byggeår.
Vedovn er lokalisert i stue og kjellerstue.
Sotluke er registrert i innvendig bod i kjeller.
Utvendig pipe er av pusset mur.

Boligen har en innvendig tretrapp i oljet utførelse.
Trapp til kjelleretasjen har parkett i trinn.

Trappene er utført med åpne og lukkede trinn.
Boligen har innvendig dører i slett og profilert utførelse, fra byggeår.
Dør mellom gang og entre er utført med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen bad er fra 90-tallet, basert på informasjon fra eier.

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Boligens bad har belegg på gulvflater, med elektrisk stråleovn som varmekilde.

Badet har sluk av plast.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Vaskerom kjeller:
Boligen vaskerom i kjeller er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet.

Boligens vaskerom har panel på vegger samt synlig, pusset grunnmur.
Takflater er av ubehandlet gips

Boligens vaskerom har betonggulv, uten noen form for varmekilde.

Vaskerommet har ett plastsluk.

Rommet er innredet med opplegg for vask og vaskemaskin samt bereder.

Det er mekanisk avtrekk fra våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har belegg på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra IKEA.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Komfyr

Hvitevarer er frittstående.
Backsplash er av glass, montert ved kokesone og vask.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Kjøkkenvifte er montert over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom utført med belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og malte plater i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er registrert på vaskerom

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

Boligen har mekanisk ventilasjon fra toalettrom,bad og kjøkken og naturlig ventilering via veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på vaskerom.
Berederen er datert 2012.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i entré.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll utover synlig grunnmursplast mot terrasse. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Boligen grunnmur består av pusset betongstein, fra byggeår.

Boligen har en utvendig forstøtningsmur av betongstein

Boligen tomt er utformet flatt.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Ledningene er av ukjent utførelse.
Nåværende eier opplyser om at avløpsledning har ved tidligere anledning blitt gravd opp og ny ledning etablert.
Dette skyldes problemer med helningen på avløpet. Forholdet er utbedret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

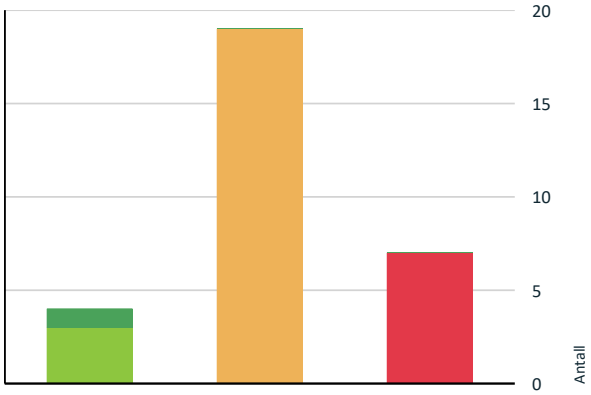
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Sammendrag av boligens tilstand

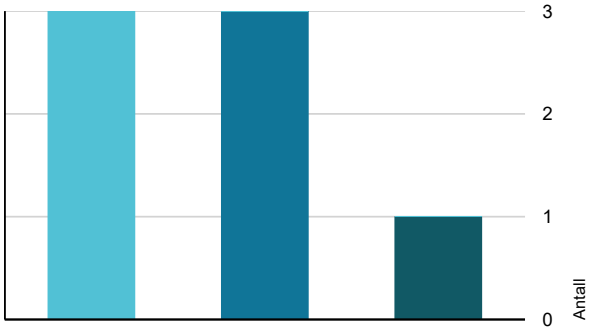
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygd med entré og toalettrom en gang på 90-tallet. Årstallet er basert på flyfoto.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak,strø og lekter av tre er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

-Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid.
Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen.
For åopprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

-På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.

Pipe har utvendig blybeslag. Dette er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje.
Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.







TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra året boligen ble tilbygd.
Fasader er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.
Enkelte deler av fasader, som mot vest og sørvendt fasader er skiftet i 2018, basert på eier.

Det er registrert lufting av musebånd bak fasader.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Fasader mot biloppstillingensplass og ved inngangsparti har ingen til liten lufting.

-Musebånd har stedvis store gliper og mangler i sin helhet ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Musesperre må etableres.

-Det må etableres tilstrekkelig luftesjikt bak fasader for å tørke ut fuktighet mellom trekledning og vindsperre.

-Musesperre må kontrolleres og lokale tiltak utføres, for å få en tilfredsstillende musetetting utvendig.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takets er utformet som et saltak.
Taket er oppført som en sperrekonstruksjon, fra byggeår.
Det er registrert luftespalter i gesimskasse utvendig.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater på større deler av innvendig takkonstruksjon.
Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg.
En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen.
Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner, må åpninger foretas.

Tilstandgrad er basert på synlige flater på befaringstidspunktet, fra deler av krypkott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- 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.

-Basert på observasjoner gjort fra krypkott er takets ventilering idag begrenset.
Isolasjon fyller luftespalte, som medfører at takkonstruksjonens luftesjikt blokkeres.

-Det er registrert ufagmessig takgjennomføring samt fuktskjolder i undertak.

-enkelte isolasjonsmatter mot oppvarmet boligareal er fjernet.

-Dører til krypkott er uisolerte.
Som et resultat av dette vil varm inneluft kunne ta seg inn i den kalde delen av konstruksjonen og danne kondens.

-Vegger mot krypkott er etablert uten tilstrekkelig damsperre.
Som et resultat av dette vil varm inneluft finne veien til kaldt krypkott, og kondens vil kunne oppstå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

-Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

- Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

-Isolasjonsmatter mot oppvarmet boligareal bør reetableres for å unngå varmetap.

-Det bør etableres tilstrekkelig isolerte luke til krypkott.

-Ved renovering av taket bør det etableres tilstrekkelig luftesjikt og dampsperre, for å få luftet ut kondens og fukt i takkonstruksjonen og forhindre varme inneluft i å ta seg inn i den kalde delen av konstruksjonen .






TG 2 Vinduer

Kommentar

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 1976,1977,1978 og 1988.
Vindu i 2 etasje er datert 2010.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

-Det er registrert avvik som slitasje på overflatebehandling, sprukket treverk og rustdannelse på metalldeler.
Det er også registrert tegn til innvendig kondens på vinduer i form av krakelerte overflater og mugg på pakninger.

-Flere vinduer i 1 etasje, samt vindu i 2 etasje datert 2010 mot nabo fremstår som utfordrende å få åpnet.

-Det er registrert noe fuktopptak i karm tilhørende loftsvindu.

-Kjellervinduer har fuktksjolder i karmer.
Årsaken kan ses i sammenheng med utvendig tetting og vinduenes alder.

-Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.

-Boligens kjellervinduer mangler tilstrekkelig utvendig teting, sett mot dagens praksis.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

-Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen.
For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Enkelte justeringen må påregnes for å oppnå ønsket brukervennlighet.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
For avvik vedrørende kondens bør en se til punkt under "ventilasjon" for tiltak.

-Det må etableres tilstrekkelig utvendig tetting for boligens kjellervinduer, for å forhindre innsig av fukt.






TG 2 Dører

Kommentar

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er utstyrt med 2-lags glassfelt.
Døren er av ukjent,eldre dato.

Boligen har også en terrasse skyvedør med utgang fra stue.

Tilstandsrapport

Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2013.
Døren er av metall.

Boligens kjellerdør er en enkel dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

-Det er registrert noe oppsprukket og sprøtt trevirke tilhørende hovedytterdør.

-Det er registrert en utetthet i nedre høyre hjørne sett fra skyvedørens utside.
På boligens innside er det også registrert tegn til tidligere fukt i form av noe svelling i parkett og skade på innvendig foring.
Ved måling er det ikke registrert skadelig fukt.

-Dør til kjeller fremstår som preget av alder og mangler tilstrekkelig utvendig tetting sett mot dagens praksis.

-Halvparten av hovedytterdørens forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og dørenes funksjonalitet forringes.
Plutselige skader som punktert glass kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør påregnes generell vedlikehold for boligens yttedører, som overflatebehandling,smøring av bevegelige deler og mindre justeringer for økt brukervennlighet.
Videre bør det etableres tilstrekkelig utvendig tetting for skyvedør og kjellerdør.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Bygningen har en terrasse, med utgang via stue.
Terrassen er oppmålt til ca 13 m2.

Terrassen har dekke av terrassebord
Rekkverk er av malt tre, målt til ca 87 cm.

Boligen har også en innglasset terrasse, oppmålt til 10 m2.
Dekke er av terrassebord og vegger er av trekledning.
Innglassing er fra 2020,basert på eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør etableres beslag mellom terrasse/yttervegg for å få etablert tilstrekkelig lufting, beskytte bakenforliggende veggkonstruksjon og forenkle prosessen med å overflatebehandle terrassebordene.





TG 3 Utvendige trapper

Kommentar

Boligen har flere utvendige trapper.

Trapp til entrédør er av betong, fra byggeår.
Trappen har rekkverk av tre med naturstein i trinn.

Utvendig trapp til innglasset terrasse er av tre.
Rekkverk er av tre.

Trapp til kjelleretasjen er av betong.
Trappen har rekkverk av tre, i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trapper av betong har noe sprekker og saltutslag.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktvandring i fuger og frostsprenging under kalde perioder.

-Rekkverk tilhørende trapp til hovedinngang har råteskader i søyler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Påviste skader må utbedres.

-Riss i trapp av betong bør pusses, for å forhindre regnvann i å ta seg inn i sprekkene.
Dette kan forusake frostsprengningen under kalde perioder.

-Saltutslag i murfuger bør vaskes med egnet vaskemiddel.
Avviket er først og fremst av estetisk verdi.

-Råteskadde søyler tilhørende hovedtrapp må byttes ut i sin helhet.
Avviket gjelder ca 3 søyler.
Kostnadestimat gjenspeiler bytte av søyler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Boligen har parkett,laminat og belegg på gulv.
Vegger er av malte,tapetserte plater med innslag av panel.
Takflater er av malte plater samt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er registrert svelling i parkett ved terrassedør.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglede utvendig tetting tilhørende terrassedør.
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier i gulvet.

-Stedvis knirk i gulv.
Årsaken kan ses i sammenheng med registrerte høydeforskjeller i bygget.

-Takpanel i 2 etasje mangler stedvis tilstrekkelig innfesting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-For å lukke avviket vedrørende fuktskjolder/svelling i parkett i stue må gulvet byttes i sin helhet.
Tiltaket anses som økonomisk uforsvarlig sett mot omfanget av avviket og kan utføres etter ønske.

-Noe knirk vil anses som normalt i en eldre bolig.
For tiltak kan en se til punkt under "etasjeskille/gulv mot grunn".

-Takpanel i 2 etasje må spikres tilstrekkelig, for å unngå at panelet løsner.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

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

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

Kjeller:

Gang:
Det er registrert en høydeforskjell på 2 cm lokalt og over hele flaten

Stue:
Det er registrert en høydeforskjell på 3,2 cm over hele flaten og 1,8 cm over 2 meter målt fra dør til kjeller og ut i rommet.

1 etasje:

Stue/spisestue:
Det er registrert en høydeforskjell på 3,1 cm over hele flaten og 2 cm lokalt rundt laser

Soverom:
Det er registrert en høydeforskjell på 0,7 cm over hele flaten og 0,4 cm lokalt rundt laser

2.etasje:

Soverom:
Det er registrert en høydeforskjell på 1,5 cm over hele flaten og 1 cm lokalt rundt laser

Soverom 1:
Det er registrert en høydeforskjell på 2,1 cm over hele flaten og 0,6 cm lokalt rundt laser

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

-Kostnadestimat er basert på oppretting ved en eventuell renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har en elementpipe fra byggeår.
Vedovn er lokalisert i stue og kjellerstue.
Vedovn i stue er fra 2007 basert på eier.
Sotluke er registrert i innvendig bod i kjeller.
Utvendig pipe er av pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

-Sotluke er lokalisert nærmere enn dagens krav på 30 cm til brennbart materiell.
Det er også registrert sotvann fra luken.

-Det mangler tilstrekkelig ildfast stein under sotluke.

-Det er registrert salutslag i bunnen av pipen innvendig.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktopptak fra grunnen, samt regnvann som finner veien ned pipeløpet.
På befaringstidspunktet ble det målt 15-16 vektet fukt% i gulvet her, noe som er tett opp mot risikoverdier for treverk.

-Det er registrert rennemerker ved pipe fra boligens 2 etasje.
Ved fuktmåling i området er det ikke registrert fukt på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

-Det må gjennomføres tiltak som å montere enn brannmursplate eller lignende på brennbar veggflate, for tilfredstille gjeldene krav til brannsikkerhet ved sotluke.

-Fuktverdier ved pipe i kjellerstue bør overvåkes over tid for å få kartlagt utvikling.
På befaringstidspunktet kan en ikke utelukke skader basert på fuktmåling, men det er ikke registrert synlige skader i gulvet på befaringstidspunktet.

-Utvendig pipe anbefales beslagslått, for økt beskyttelse mot ytre påkjenninger som regn.
Videre bør pipen undersøkes av murer, for å få kartlagt tilstand og eventuelle videre tiltak tilstrekkelig.

- Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning.

Kostnadestimat er basert på montering av brannmursplate og ildfast stein under sotluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Boligens kjeller består av panel, plater i malt utførelse og synlig grunnmur på veggflater.
Tak er utført med takflater plater i malt og umalt utførelse, himlingsplater, panel og betong
Gulvflater er av belegg,teppe,betong og laminat.

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue, mot yttervegg.
Det er påvist 16,7 vektet fukt%, som anses som akseptable verdier for treverk.
I hullet ble det observert plast og forhudningspapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert plast og forhudningspapp mot terreng.
Bruk av dampsperre og forhudningspapp anbefales ikke under rom under terreng, da kondens kan oppstå.
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelige fuktverdier, men verdiene er tett opp under risikoverdiene for fukt i treverk.

-Det er registrert slitasje på overflater som bulninger i tapet, manglende listverk og ufagmessig montert laminat.

-Det er registrert saltutslag i pipe og yttervegger av mur.
Avviket er registrert i stue, bod og bod med entré.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Fuktnivåer i boligens kjeller bør holdes under oppsikt, for å kartlegge utvikling.
Ved økning i verdier må tiltak iverksettes.
Boligen har stått slik siden oppføringår, men skjulte skader kan forekomme bak dampsperre.
Ved renovering av boligens kjelleretasje bør dampsperre og forhudningspapp fjernes i sin helhet.

-Overflatene fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet, men for å lukke avviket må tiltak iverksettes.
Tiltak kan utføres etter eget ønske og behov.

-Saltutslag i kjeller indikere fuktvandring i vegger av mur.
Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har en innvendig tretrapp i oljet utførelse.
Trapp til kjelleretasjen har parkett i trinn.

Trappene er utført med åpne og lukkede trinn.





TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har innvendig dører i slett og profilert utførelse, fra byggeår.
Dør mellom gang og entre er utført med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dør mellom bad og gang tar i karm.

-Boligens innvendige dører i kjeller bærer preg av høy alder og har flere overflateskader.
Skadene er registrert i dør til gang og dør til stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

-Dør som tar i karm bør justeres, for økt brukervennlighet.

-For å lukke avviket vedrørende skader i innvendige dører må dørbladene byttes i sin helhet.
Dørene fungerer som tiltenkt og tiltak kan utføres etter eget ønske.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Boligen bad er fra 90-tallet, basert på informasjon fra eier.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Boligens bad har belegg på gulvflater, med elektrisk stråleovn som varmekilde.

Det er målt ett fall vekk fra sluket på ca 3 mm, fordelt over 80 cm fra sluket.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran er målt til 3,3 cm.

Resterende gulv har fall inn mot sluk og mot dupp i gulvet .

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

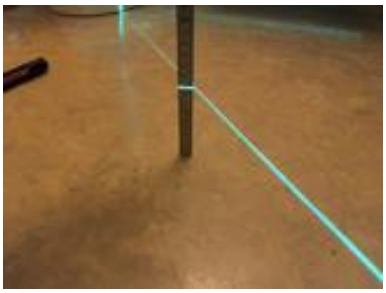
Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:
-Det er registrert noe slitasje på veggflater samt skruehull tilhørende håndkleholder i dusjsone. Slike skruehull er en punktering av våtrommets tettesjikt.
-Det er registrert ett fall vekk fra våtsone.
-Sprutdeksel/klemring mangler tilstrekkelig innfesting.
Løsningen innebærer at utettheter kan forekomme i sluket.
-Avløp tilhørende vask er noe tett og er utført med motfall.

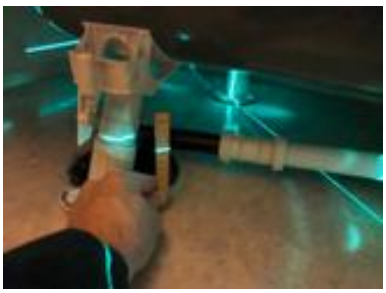
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra toalettrom mot våtsone på badet.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Boligen vaskerom i kjeller er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på våtrommet.

Boligens vaskerom har panel på vegger samt synlig, pusset grunnmur.
Takflater er av ubehandlet gips

Boligens vaskerom har betonggulv, uten noen form for varmekilde.
Fall til sluk er målt til 16 mm fordelt over 80 cm fra sluket.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet er innredet med opplegg for vask og vaskemaskin samt bereder.

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:

-panel på veggflater buler.
-Det er registrert saltutuslag på åpne vegger av mur.
-Takplate er blendet med ett lokk av papp.
-Det er registrert bomlyd i betonggulv i området ca 80 cm fra sluket. Årsaken er uviss, men kan ses i sammenheng med hulrom under overflaten.
-Våtrommet har ingen form for tettesjikt.
-Det er registrert sprekker i gulvet.
-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

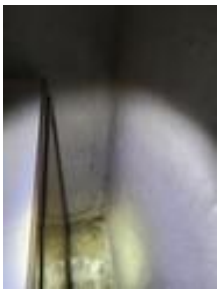
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist flere avvik på våtrommet.
Fuktmåling er foretatt i åpen vegg bak bereder, uten synlige utslag for skadelig fukt.
Her ble det målt 13,3 vektet fukt%, som anses som akseptable verdier for treverk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Se til punkt under "Generell" for tiltak vedrørende vaskerommet.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken har belegg på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra IKEA og er fra ca 2000, basert på informasjon fra eier.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Komfyr

Hvitevarer er frittstående.
Backsplash er av glass, montert ved kokesone og vask.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Det er registrert en lekkasje fra blandebatteri.
Eier opplyser om at dette skal byttes fortløpende.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Det er registrert en del svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

-Benkeplate må byttes for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Kjøkkenvifte er montert over kokesone.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom utført med belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og malte plater i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- frittstående toalett

Toalettrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeår.
Stoppekran er registrert på vaskerom

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

-Det er registrert slaglyd i vannrør ved bruk av kjøkkenvask.

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

-Rørlegger bør innhentes for å få kartlagt rørenes tilstand og årsaken til slaglyd i vannrør.
Videre tiltak bør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

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

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 3 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk ventilasjon fra toalettrom,bad og kjøkken og naturlig ventilering via veggventiler.
Det ble utført service på boligens avtrekksystem i 2023, basert på fremlagt faktura.

Vurdering av avvik:

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

• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

-Soverom i boligens 2 etasje mot nabo har ingen ventilering utover åpning i vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Kostnadestimat er basert på etablering av veggventil på soverom i loftsetasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på vaskerom.
Berederen er datert 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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.

Kommentar

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i entré.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet. '
Det foreligger også samsvarserklæring for bytte av sikringer, datert 16.04.2012

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.
   1979 ukjent

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

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder,utett hull i sikringsskap,løse ledninger over kjøkkenvifte 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.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Kommentar

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll utover synlig grunnmursplast mot terrasse. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år og avhenger bla. av kvaliteten på tilbakefylte masser og vanntilsig/fuktpåkjenning i grunn.

Ved kontroll av innvendige flater mot terreng i kjeller, var det synlige fuktmerker og saltutslag. Det antas at det tidvis forekommer noe vanninntrengning i kjeller. For å få en mer "tørr" kjeller, må utvendig fuktsikring etableres. Det er allikevel påregnelig med noe diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Basert på observasjoner gjort i kjeller er det grunn til å tro at drenering idag har noe begrenset effekt.

-Grunnmursplast er avsluttet uten tilstrekkelig klemlist.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

-Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Boligen grunnmur består av pusset betongstein, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

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

Tilstandsrapport





TG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

Boligen har en utvendig forstøtningsmur av betongstein

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

-Utvendig forstøtningsmur ved hage anbefales å rives i sin helhet og gjennoppbygges.
Det er grunn til å tro at muren må forsterkes eller bakenforliggende masser fjernes for å forhindre videre setningeskader på ny mur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Boligens tomt er utformet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Anbefalte fallforhold fra grunnmur er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Ledningene er av ukjent utførelse.

Nåværende eier opplyser om at avløpsledning har ved tidligere anledning blitt gravd opp og ny ledning etablert.
Dette skyldes problemer med helningen på avløpet. Forholdet er utbedret.
Faktura datert 2015 er fremvist etter befaring.

Vurdering av avvik:
• 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.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Kjellerstue har ikke tilstrekkelig rømningsvei.

-Trapp fra 2 til 1 etasje mangler tilstrekkelig rekkverk på den ene siden av trappen.

-Soverom i 2 etasje samt stue i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

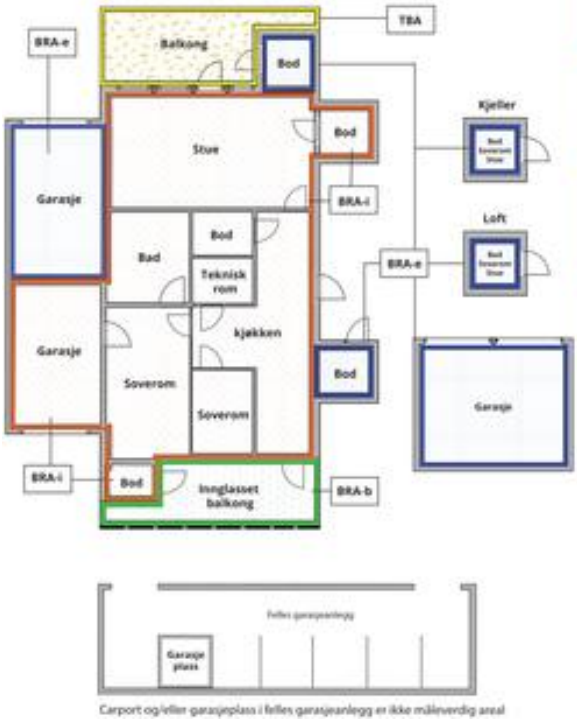
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.etasje	33			33		30	63
1.etasje	104		13	117	10		117
Kjeller	83			83		2	85
SUM	**220**		**13**		**10**	**32**	**265**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Gang, soverom/loftsstue, soverom 2		
1.etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, entré, kjøkken, toalettrom		Innglasset balkong
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, bod/entre til kjeller, bod 2, bod 3, bod 4, gang, gang med trapp		

Kommentar

Deler av boligens areal i 2 etasje og kjeller har lav takhøyde.
Arealet er opplyst om under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2026-Utbedring av drypplekkasje fra kjøkkenvask

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Gudrun Wiik Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	65	198		0	491.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marius Skadsems vei 73

Hjemmelshaver
Larsen Gudrun Wiik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende på Stangeland 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
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse under planID: 77101

Om tomten
Tomten består av hage med tilhørende buskvekster,terrasser og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold
Servitutter:
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

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

Larsen, Gudrun Wiik	9578-5997-4-2557585	2026-02-19 21:09:17

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
43-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Gudrun Wiik Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1987

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: 41726363
Forsikret i: Fremtind forsikringselskap

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firmaets navn da det var på slutten av 1990 tallet. Badet har blitt oppgradert, samt laget nytt WC-rom.

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

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Farstad Glass, innglasset halve terassen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sikringsskapet har blitt skiftet ut med automatsikringer Vet ikke om det ligger samsvarserklæring Arbeider utført av Kreatel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Er usikker, da det er min avdøde ektefelle som tok seg av det. Kan eventuelt sjekke med kreatell

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regner med at det var Kreatel

---

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: Usikkert hvilket firma. Gården ble gravd opp for å få rett helling på avløpssystemet, "kloakken", da det tdilgere ble tett. Avløpssysemet har fungert helt fint i ettertid.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Har bygget ut gang, vindfang og et ekstra toalett bad etter at vi overtok boligen. Vet ikke om det er samssvarserklæring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke privat det som nevnes over her, vannforsyning osv..

---

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

Ja

Beskriv: Feier har kontrollert tilganger til pipe/ vedovn(peis) osv.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt heller i gårdsrommet

---

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

Eventuell kommentar: Meg bekjent så har det ikke vært noe slikt som nevnt over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært problemer med det som nevnes over

---

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

Eventuell kommentar: Ikke feil med dreninger som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har skiftet vinduer på soverommene i loftetasjen i senere tid. Ellers så kjenner jeg ikke til feil med det som nevnes over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at vi byttet ut sikringskapet for noen år siden, over til automatsikringer, arbeidet utført av Kreatel

---

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

Ja

Beskriv: Litt sprekker i muren i trappene ved inngangspartiet

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt tidligere, dårlig fall i avløsystemet/kloakken, men det har blitt utarbeidet ved å grave opp gården og legge rørsystemet i rett vinkel/helling. Ingen problemer i ettertid.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke sett/observert det som nevnt over

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget/ avtrekket på kjøkken, bad og toalett fungerte dårlig for ca 2 år siden. Det ble ordnet av fagperson og avtekket/ fungerer som det skal nå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen observerte feil som jeg kjenner til som følger med eiendommen

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: har ikke utleidel

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det hvet jeg ikke

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Er usikker hvilket dokument. Vi søkte om å bygge garasje for lenge siden, søknad ikke innvilget av kommunen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke

---

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

Eventuell kommentar: jeg er kjent med at det ikke per idag foreligger reguleringsplaner som berører eiendommen eller nabolaget forøvrig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke påbud eller heftelser

---

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

Eventuell kommentar: Et stabilt nabolag, fredelig nabolag

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen koflikter

---

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

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke noe slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen fellesutgifter, eid tomt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd oljetank

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som u.t. kan komme på

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: 43-0011/26

enova

Energiattest



Adresse **Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES**	
Dato for energimerking **07.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267284**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **169986320**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **198**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

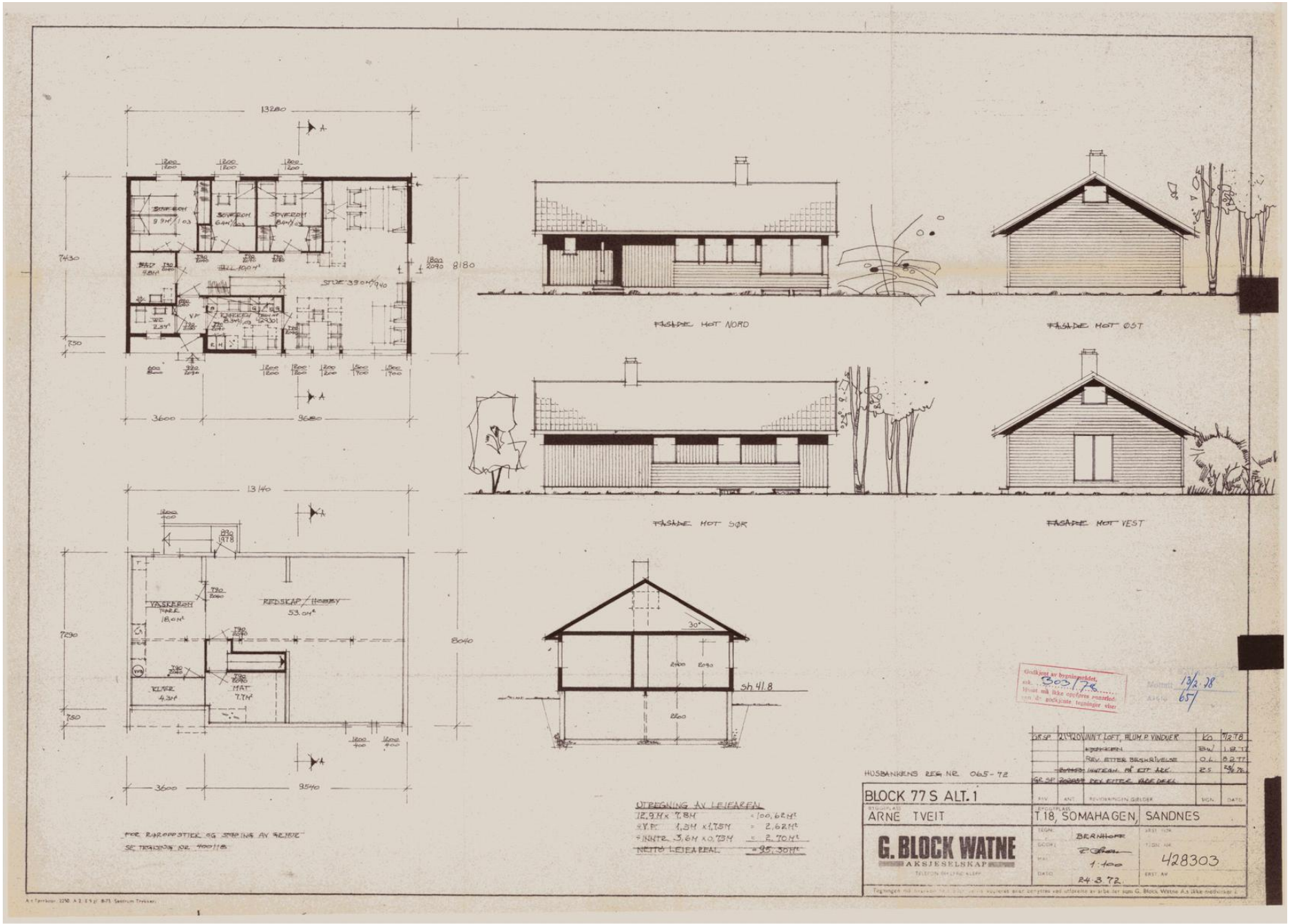
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

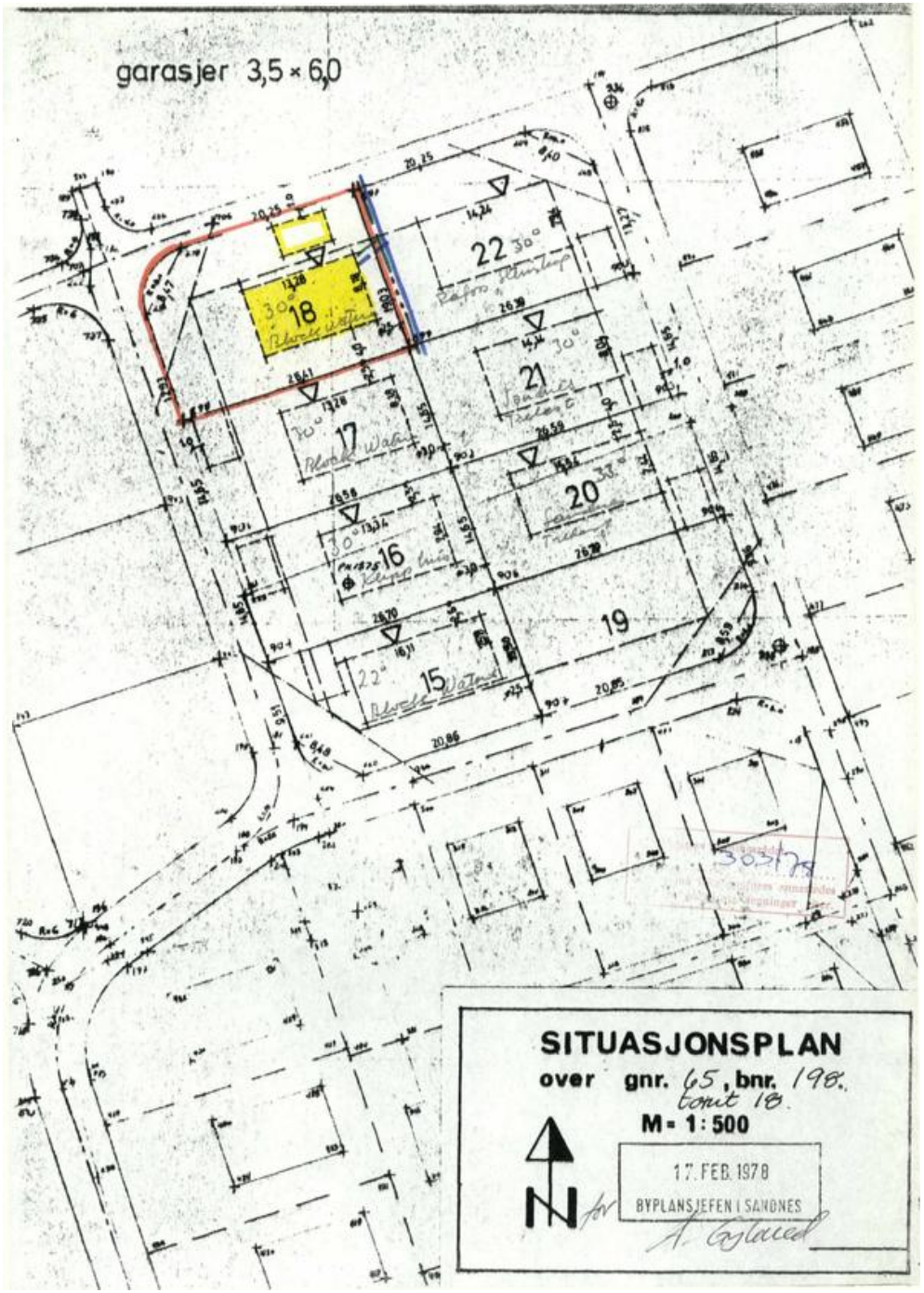
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 860 kWh**

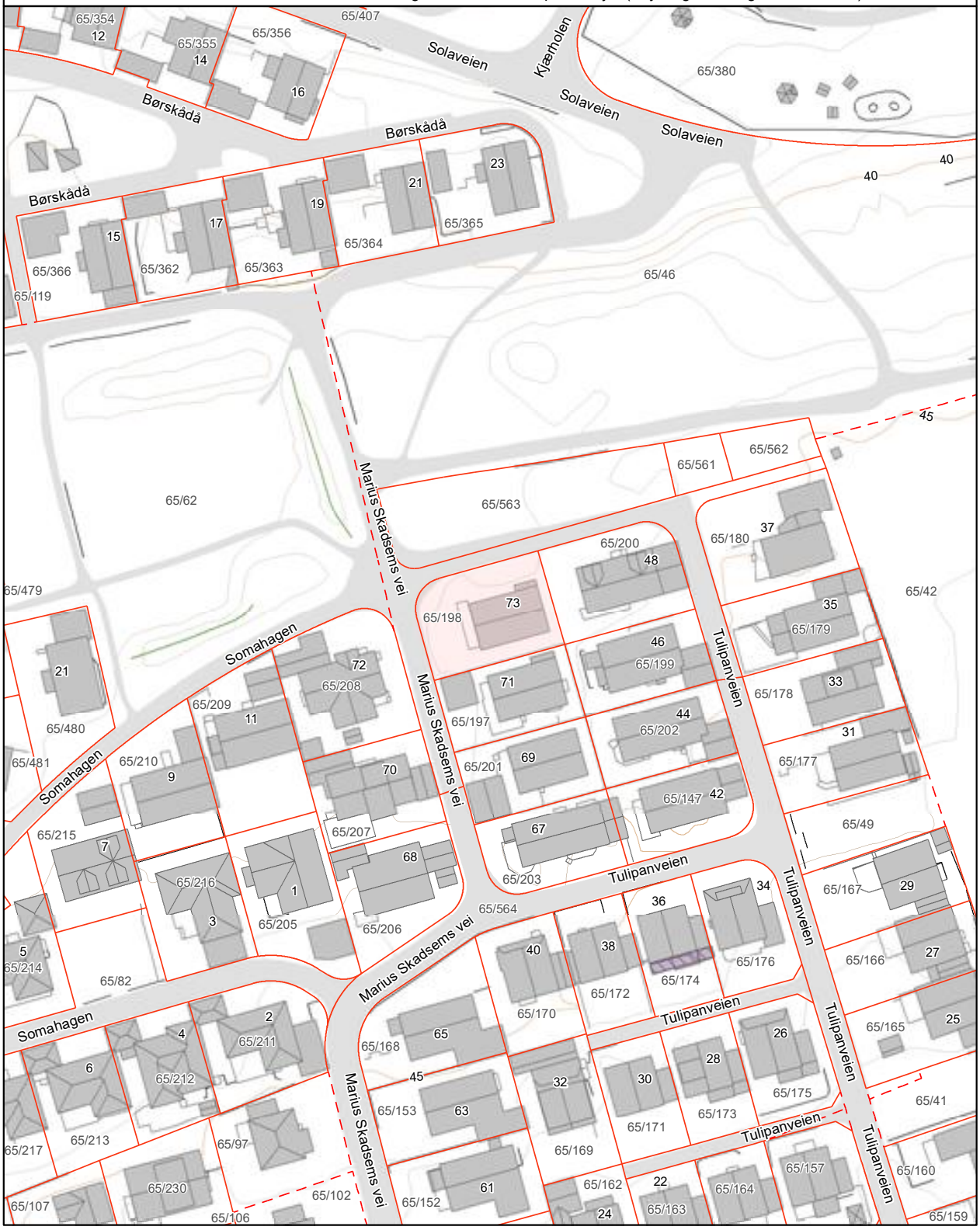

13280
7430
730
8180
3600
9680
SOVEROM
STUE 39.0 M²
13140
7290
780
8040
YASKEROM
REDSKAP / HOBBY
53.0 M²
MAT
7.7 M²
3600
9540
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
sh 41.8
30°
2400
2690
2800
UTREGNING AV LEIEAREAL
12,9 M x 7,8 M = 100,62 M²
3 V.P. 1,3 M x 1,7 M = 2,62 M²
4 INNTR. 3,6 M x 0,73 M = 2,70 M²
NETTO LEIEAREAL = 95,30 M²
FOR PÅROPPSTIEK OG SMØRING AV KJEDE
SE TEGNING NR. 400118
HUSBANKENS REG. NR. 065-72
BLOCK 77 S ALT. 1
ARNE TVEIT
T.18, SOMAHAGEN, SANDNES
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
BERNHOFF
1:100
24.3.72
428303
13/2 -78
65/


garasjer 3,5 × 6,0
18
22
21
17
20
16
19
15
SITUASJONSPLAN
over gnr. 65, bnr. 198.
tomt 18.
M = 1:500
17. FEB. 1978
BYPLANSJEFEN I SANDNES
for

Grunnkart

Adresse: Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/198/0/0
Dato: 2026-02-19
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)



Utskriftsdato **19.02.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	65	**Bruksnr**	198	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff	
Bebyggelsesplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken	Midlertidige forbud
Kommunedelplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	491.23 kvm
	Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	491.23 kvm
	Hensynsonenavn	H190_1
	Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
	Areal	491.23 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	77101
Navn	Reguleringsplan for Somahagen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/25/1977 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_77101.pdf
Delarealer	
Areal	68.32 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	491.16 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202413
Navn	Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202413
Navn	Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.04.1977
Dato for siste endring: 17.02.2021

Reguleringsplan for ”Somahagen”

Reguleringsbestemmelser

PlanID 77101

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelse være som angitt på planen.

§ 2

De enkelte bolighus m/garasje skal i prinsippet plasseres som vist i bebyggelsesplanen.
Form og størrelse er dog ikke bundet av de hus som er vist på planen, men skal tilfredsstille disse krav:

Hvor dette er vist, kan husene plasseres med 1 vegg nær eller i eiendomsgrensen. Veggens utstrekning skal ikke i dette tilfellet overstige det som er vist på planen (8,5 m og 11,5 m).
En del hus er vist lagt minst 2,5 m fra eiendomsgrensen. Avstanden til de øvrige eiendomsgrenser blir minst 4 m.

Høyden av vegg i eiendomsgrense begrenses til 1 etasje med maks. mønehøyde 6,5 m over ferdig terreng. Huset kan føres opp i 1½ eller 2 etasjer, men kan da ikke komme nærmere noen grense enn 2,5 m.

Når veggen blir plassert i eiendomsgrensen, skal det være anledning til å la inntil 60 cm takutstikk komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være anledning til vanlig vedlikehold av denne fra nabogrunn.
Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m.

Maks. bebyggelse av den enkelte tomt er en grunnflate lik 25 % av tomtens nettoareal for hus i 1½ og 2 etasjer, og 40 % for hus i 1 etasje, eventuelt med underetasje.

Alle innvendige vegger og himlinger skal ha tennvernende kledning minst A10.

Maks. størrelse for garasje, 40 m², kan oppføres i tillegg, og kan overskride byggegrensene som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlige veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 m x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel.

§ 4

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

§ 5

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§6

Bolig for gnr 65 bnr 42 og 46
Innenfor området regulert til boligbebyggelse B kan det føres opp maks 3 boenheter og et felleshus. Oppføring av tre boliger gis følgende rammer:

	Maks. BRA (inkl. hems)	Utv. bod	Overdekket Terrasse, inng.	Topp Gulv	Maks Gesims/møne
Bolig 1	55 m2	5 m2	15 m2	+43	+47/+49
Bolig 2	55 m2	5 m2	15 m2	+43,5	+47,5/+49,5
Bolig 3	55 m2	5 m2	15 m2	+44	+48/+50
Felleshus	25 m2	-	15 m2	+44,5	+47,5/+50

Boenheter og felleshus skal oppføres i samme arkitektoniske uttrykk og ha saltak. Tre skal være hovedmateriale på fasader og tak. Avfallsbeholdere skal ha en skjermet oppstillingsplass ved parkeringsplass.

Innhegninger kan utføres med bruk av vegetasjon/hekk. Eiendomsgrensen i nord kan markeres med lav steingard. Innen brukstillatelse kan gis skal felleshus, parkeringsplasser og omlagt del av eksisterende sti i friområdet, med forbindelse til Tulipanveien, være opparbeidet.

Økning i overvannsavrenning som følge av fortetting av området må håndteres lokalt.

Parkering
Innenfor felt f_PP tillates etablert maks tre parkeringsplasser. Plassene kan tilrettelegges for lading av elbiler. Parkeringsplasser er felles for felt B og skal ha gruset, armert eller annen permeabel opparbeidelse, asfalt tillates ikke.

Hensynssone infrastruktur (H410)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert veganlegg. Forutsatt at det ikke støpes fundament, så kan en lav steingard aksepteres innenfor sonen. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

Grønnstruktur – Friområde, o_F
Friområdet skal være allment tilgjengelig. Gjennomgående eksisterende sti skal ha forbindelse til Tulipanveien. Omlagt del av stien skal ha gruset dekke i en bredde på 2 m.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
17.02.2021	19/14547	Endring av gnr 65 bnr 42 og 46. Se §6

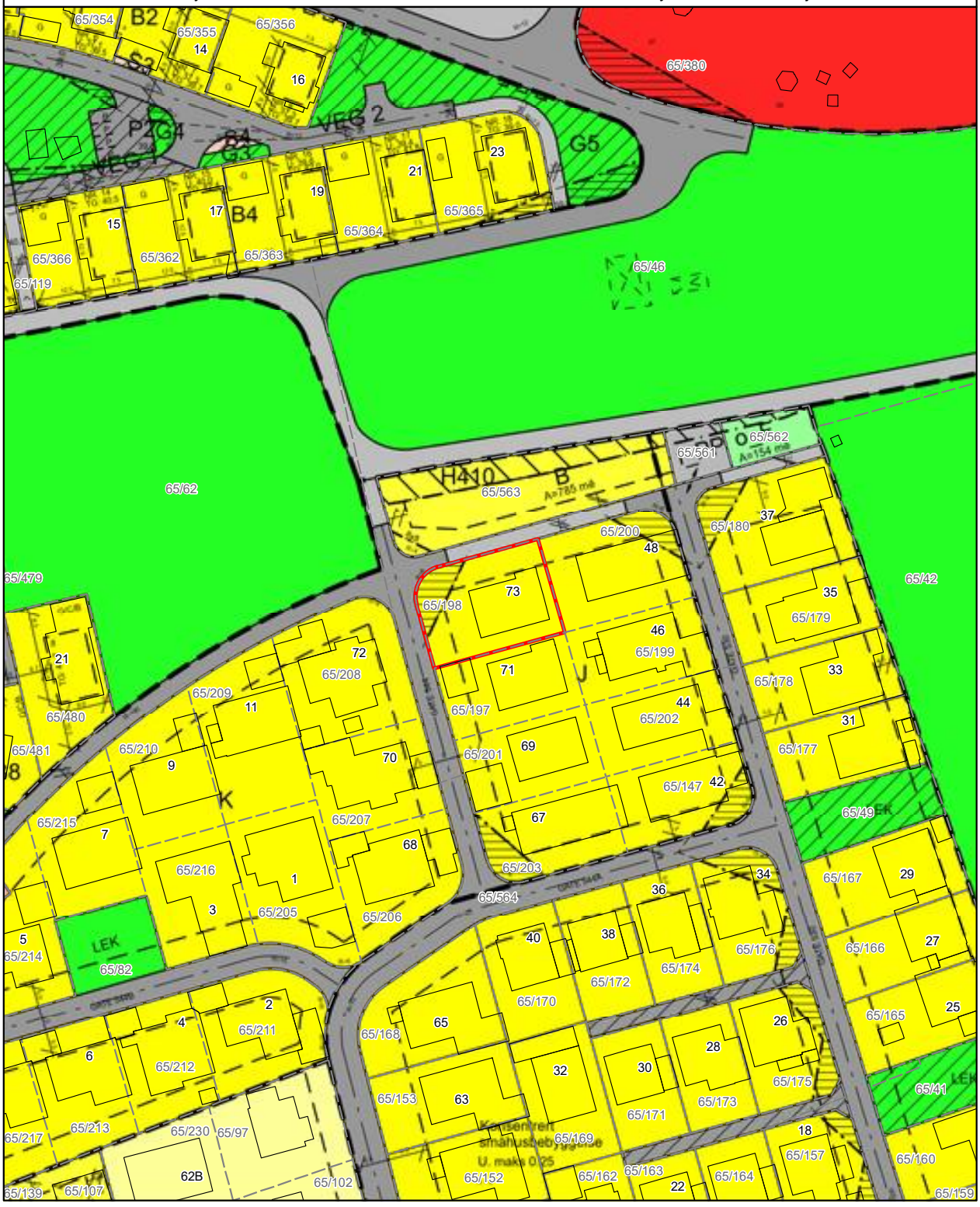
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/198/0/0
Dato: 2026-02-19 Planident: 77101
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 25.4.1977

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.



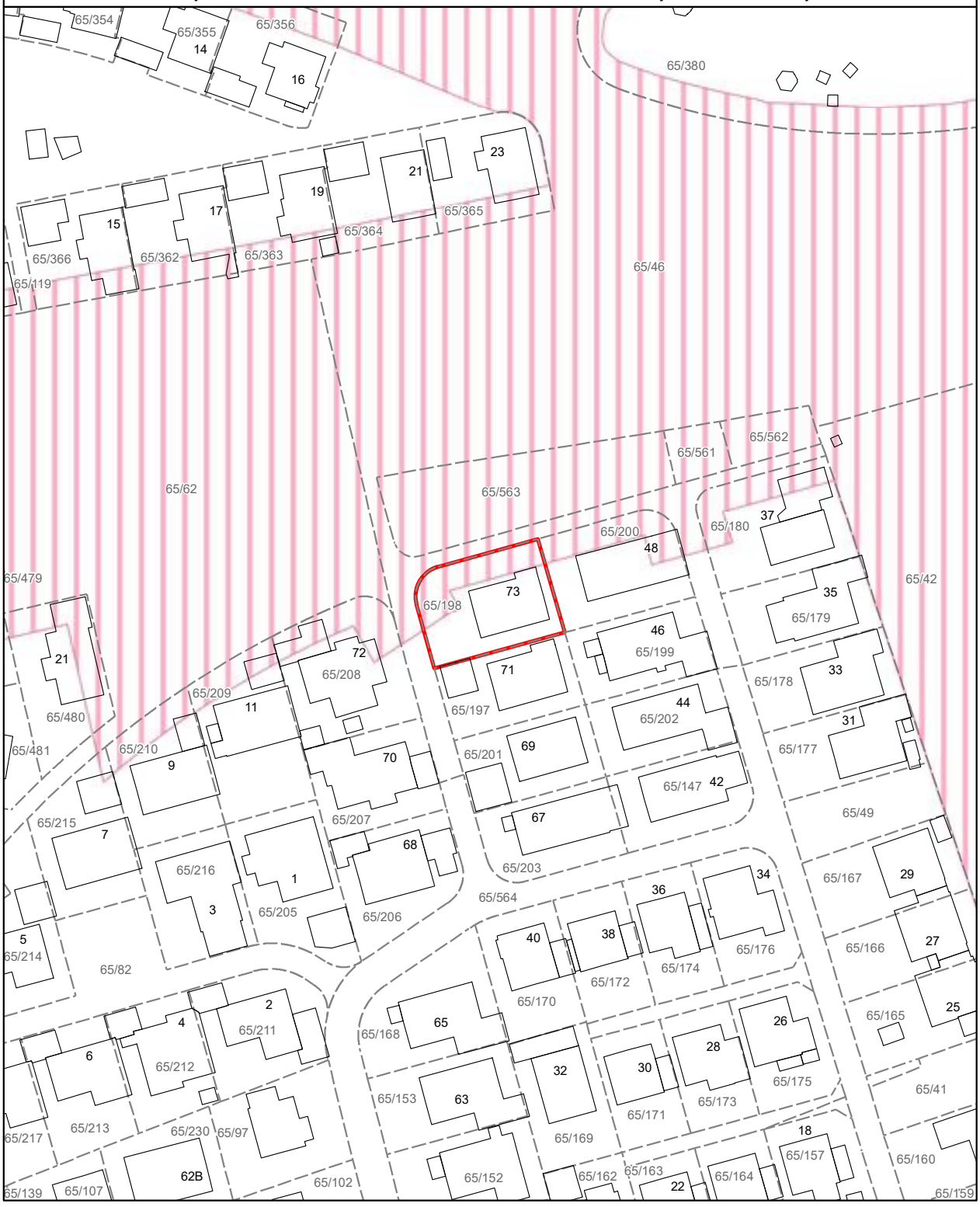
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Marius Skadsems vei 73, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/198/0/0
Dato: 2026-02-19 Planident: 202413
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

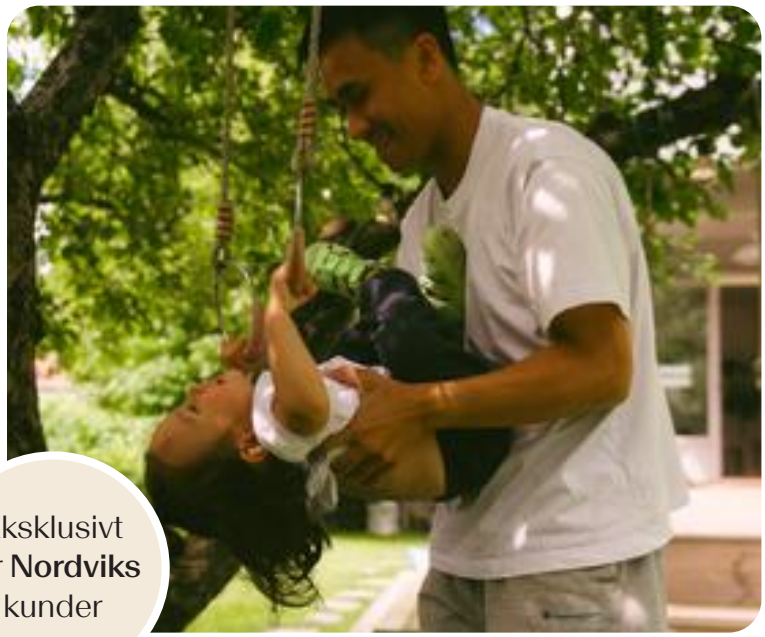
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



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: 43-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marius Skadsems vei 73 4316 SANDNES
Matrikkel: Gnr 65, bnr 198 (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:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010