PRIVATMEGLEREN

EDVARD GRIEGSVEI 82

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Edvard Griegsvei 82 , 4318 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 62, bnr. 1862

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1156 **Referansenummer:** XV1085

Foretak: TEFT EIENDOM AS

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

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769

Medlem av NITO

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

OM TOMTEN
Lett skånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN
Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker (leca) som utvendig er slemmet/pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang med trapp, et soverom og bad.
1 Etasje. Elektrisk. Varmepumpe. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING
Parkering i garasje og og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2 stk. vindu i kjeller er byttet i nyere tid.
2026 - byttet takvindu på bad 2 etasje.
Opplysninger gitt av selger.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i normal stand med normal slitasje alder tatt i betraktning. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKJUSJON TILSTAND
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

På tegninger vises kjeller som uinnredert. Bad er i dag innredet i kjeller. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Arealer

Gå til side

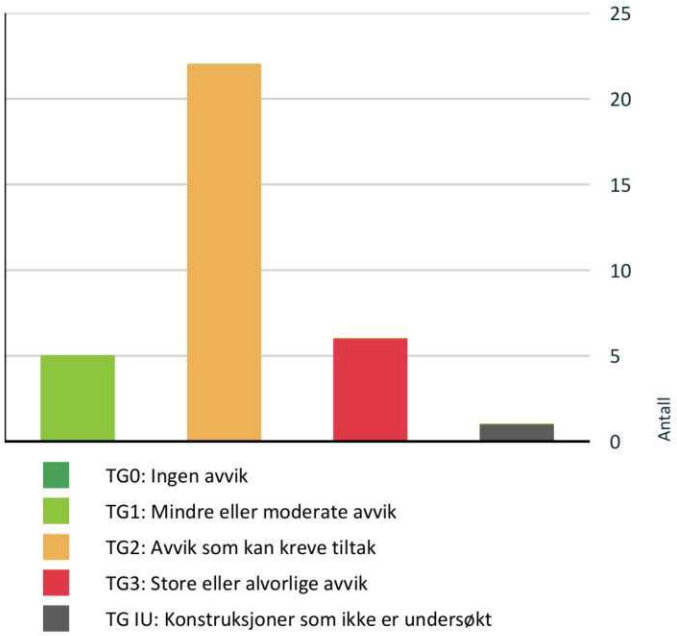
Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

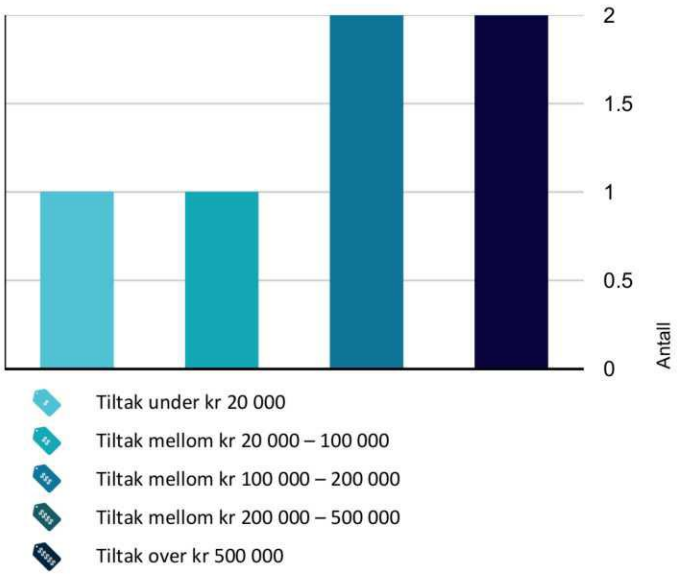
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.
- Trapp med hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag, undertak vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak og tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Høyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke.

Vurdering av avvik:

• Drypp fra takrenner kan forekomme. Det er registrert hull i nedløp ved car-port. Takrenner og nedløp har for øvrig overgått sin forventet brukstid.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp fra car-port ved bolig går til bakke. (Nedløp fra garasje går til bakke).

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Det kan også vurderes å montere takhatt på pipe over tak for å redusere risikoen for vanninntrenging. Hull i nedløp ved kjellertrapp er registrert. Utbedring må påregnes.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.



Stigtrinn på taket er ikke montert frem til pipen eller rundt pipen. Det mangler derfor nødvendig og forskriftsmessig adkomst.



Det er hull i nedløp ved kjellertrapp. Utbedring må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med sperrer og dragere, bygget etter byggemåte fra byggeåret. På befaringsdagen var det begrenset tilkomst for kontroll, og lufting samt takkonstruksjon er ikke kontrollert (TG - IU). Utførelse av undertak er ukjent.

Saltak av trekonstruksjoner er visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjon og lufting når forholdene tillater det, og eventuelle tiltak deretter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

Tilstandsrapport



Takkonstuksjon er lukket.



Takkonstuksjon er lukket.



Takkonstuksjon er lukket.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Muse-tetting i nedre del av veggkonstruksjonen er kontrollert ved stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:

• Det registreres sprekker i enkelte kledningsbord. På overslag ved vindu i stue er det ikke overlapp (glipe mellom kledning), og tetting vurderes som usikker.

• Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke, noe som gir redusert lufting og kan redusere forventet brukstid på kledningen. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

• Punktvise skader/gliper i kledning kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.

• Eventuelt dårlig kledning må byttes etter behov.

Tilstandsrapport






Sprekk mellom overslag og underslag.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- TG 3 vindu på grunn av punkterte takvinduer i stue. Takvindu har for øvrig begrenset tilkomst for kontroll.

Vinduer har for øvrig usikker fremtidig funksjon: Vindu fra byggeår er i dag 33 år. I løpet av de neste 5 år vil vindu/isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av punktert takvindu i stue. Det anbefales å innhente konkret prisoverslag fra kvalifisert byggfirma for nøyaktig vurdering. Det kan ikke utelukkes at flere vindu må byttes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









Gliper på ytre omramming rundt vindu. Kan ikke forventes å være tett. Ytterlig kontroll og utbedring må påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Terrasse-dør og skyvedør i stue med dobbelt glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrasse-dør på kjøkken og dør til kjeller tar borti karm.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Ytterdører er i slutten av forventet brukstid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører må byttes i tiden som kommer.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



Gliper på utvendig omramming til skyvedør. Kan ikke forventet å være tett.
Ytterlig undersøkelse anbefales og tiltak deretter.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/platting 2 stk. med adkomst fra stue og kjøkken, samt utvendig adkomst. Bygget i trekonstruksjoner og dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Fuktskade på rekkverk er observert. Dette er i liten grad.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk fungere med dette avviket. Utbedring må påregnes ved behov.









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i stedstøpt betong. Fremstår med normal slitasje. Trapp er overmalt og eventuelt riss/sprekker kan være svært vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Hånd-rekke er ikke montert på trapp til kjeller.
- Det anbefales å montere hånd-rekker på trapp til kjeller.





Rekkverk er ikke montert på trapp.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser og laminat på gulv. Fremstår med normal slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. I gang i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 8 mm. I soverom kjeller er det registert en høydeforskjell på 6 mm.

1 etasje (stue) er registrert en høydeforskjell på 9 mm, (kjøkken) 11 mm.

I 2 etasje (stue) er det registert en høydeforskjell på 11 mm. I soverom mot gate er det registert en høydeforskjell på 7 mm.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Mellom gulv på soverom i kjeller og gang er det registrert en høydeforskjell på 30 mm.
- TG 2 på grunn av stedvis noe knirk.

Det er ukjent om bærende konstruksjoner er endret etter ferdigstillelse og er derfor ikke kontrollert TG - IU.

Konsekvens/tiltak
- Boligen fungerer med dett avviket.
- Det bør vurderes utbedring av nivåforskjellene dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer i bruk.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare. Knirk i gulv kan utbedres ved behov for å bedre bokomforten.

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.







Sprekk på puss på pipe over tak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Tilstandsrapport

Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

• Det registreres saltutslag på yttervegger, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere risikoen for skjulte skader.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Trapp med hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører med ramme. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Dør til bad og soverom i kjeller tar borti gulv. Dør til bad 2 etasje tar borti gulv.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør tilpasses eller kuttes nede mot gulv for å sikre fri bevegelse og unngå ytterligere slitasje på både dør og gulv.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til skade på dørblad, gulv og redusert funksjonalitet over tid.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Fuktkrevende insekter/skjeggkre er ikke observert i boligen. Opplysning gitt av eier.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen. Alder på tettesjikt er usikkert. TG 3 genereres automatisk på membran/belegg som er (eldre enn 2000), og restlevetiden er usikker.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv under badekar ikke er etablert. Annet lekkasjevann kan bli ledet gjennom rør i gulv. Gulv er flatt med delvis fall mot dør og ved annet lekkasjevann vil vann kunne bli ledet ut gjennom dør. Dusjkabinett er fuget fast til vegg og lar seg ikke flytte. Sluk lar seg ikke rengjøre og eventuell membran er ikke kontrollert i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vann stoppe-system.

• Prisoverslag er kun sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra godkjent firma.

Kostnadsestimat: Over 500 000





Sluk er ikke etablert i gulv under badekar.



Sluk under dusj-kabinett er ikke tilgjengelig for rengjøring/kontroll.
Eventuell membran er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen. Alder på tettesjikt er usikkert. TG 3 genereres automatisk på membran/belegg som er (eldre enn 2000), og restlevetiden er usikker.

Badstu er plasser i bad. Badstue er en egen modul og er ikke tilstandsvurdert TG - IU.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av blant sluker i gulv ikke er etablert. Annet lekkasjevann kan bli ledet gjennom rør i gulv. Gulv er flatt med delvis fall mot dør og ved annet lekkasjevann vil vann kunne bli ledet ut gjennom dør. Dusjkabinett er fuget fast til vegg og lar seg ikke flytte. Eventuell sluk lar seg ikke rengjøre og eventuell membran er ikke kontrollert i sluk.

Konsekvens/tiltak
• For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Prisoverslag er kun sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra godkjent firma.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport









Dusjkabinett er fuget fast til vegg. Tilkomst for kontroll av eventuell sluk er begrenset. Sluk er ikke synlig i gulv og avløpsrør går ned i gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (bi-inngang/gang) mot våt-sone til badekar uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med fliser på gulv og vegg. Malt tak. Bakenforliggende konstuksjoner er ikke kontrollerte TG - IU. Fremstår med normal slitasje.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for tilluft for å oppfylle forskriftskrav til ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør-i-rør-system. Fordelingen er synlig i skap i kjeller på badet. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rør i rør skap er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson. Eventuelt montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.



Ved eventuell lekkasje i rør i rør system vil vann renne inn i vegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Rørtype er ukjent.

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Årstall: 1993 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Sluk er ikke montert i gulv under badekar i kjeller og 2 etasje.
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad.

Vurdering av avvik:

• TG 3 settes på bakgrunn av at avtrekk fra toalettrom og bad ikke virker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fungerende mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader i våtrommene.

• Avtrekk vil bli byttet før eventuell overtakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Konsekvens/tiltak

• For å sikre varmepumpens levetid og driftssikkerhet bør det utføres regelmessig service og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende service er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner, samt redusert energieffektivitet.

• Varmepumpe har idag redusert effekt. Varmepumpe vil bli byttet før eventuell overtakelse.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder 287 liter fra 1992. Bereder står på gulv i bad i kjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Bereder er innkledd og står i bad i kjeller. Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

• En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

• Det anbefales å gjennomføre en elkontroll ved eierskifte.



Sikringsskap står i entre/gang

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er bygge-søkt og godkjent 2 stk soverom i kjeller. Det gjøres oppmerksom på er et soverom er under grating til terrasse og dags-lysflate blir redusert. Høyde fra gulv til nedre del av karm er 1, 34 m.

• Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Topp-list på grunnmurs-plast er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

• Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med blokker (Leca) som pusset/slemmet utvendig.

Vurdering av avvik:
• TG 2 på grunn av synlige gliper mellom blokker ved dør til kjeller. Grunnmur er slemmet/pusset og puss dekke ikke helt. Grunnmur er for øvrig overmalt og riss/sprekker kan være svært vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak
• Bør undersøkes nærmere over tid og eventuell utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur mot nabo dekket med skifer. Støttemur mot gate med lødd stein.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under) på skifer, samt at noen skifersteiner har løsnet.

Det er risiko for at steiner i muren mot gaten kan løsne, og tiltak bør vurderes deretter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør avklares hvem som har vedlikeholdsansvar for støttemur mot nabo. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Tilstandsrapport









TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

• Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Ventiler mot gårdsrom ligger under terreng og det kan være risiko for vann kan renne inn ventiler.

• Prisoverslag er sjablongmessig og kun for plannering av terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.



Utvendig stake-kum og stenge-kran med adkomst under terrasse mot gate.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.

• Trapp med hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Hånd-rekke er ikke montert på trapp til kjeller.

• Det anbefales å montere hånd-rekker på trapp til kjeller.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

• Det anbefales å gjennomføre en elkontroll ved eierskifte.

• Det er bygge-søkt og godkjent 2 stk soverom i kjeller. Det gjøres oppmerksom på er et soverom er under grating til terrasse og dags-lysflate blir redusert. Høyde fra gulv til nedre del av karm er 1, 34 m.

• Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei.
Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1993

Standard
Fremstår med samme alder og slitasje som for bolig.

Vedlikehold
Nedløp fra garasje/car-port går til bakke. På søyle ved nedløp er det registert fukt/råteskade i nedre del. Bør undersøkes nærmere og tiltak påregnes.

Beskrivelse
Garasje bygget med ring-mur med lecablokker. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Rulleport. Det er registrert muggsopp/svart-sopp/fukt-merker i sutak. Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Terreng har fall mot garasje. Det gjøres oppmerksom på at garasje ikke er tilstands-vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

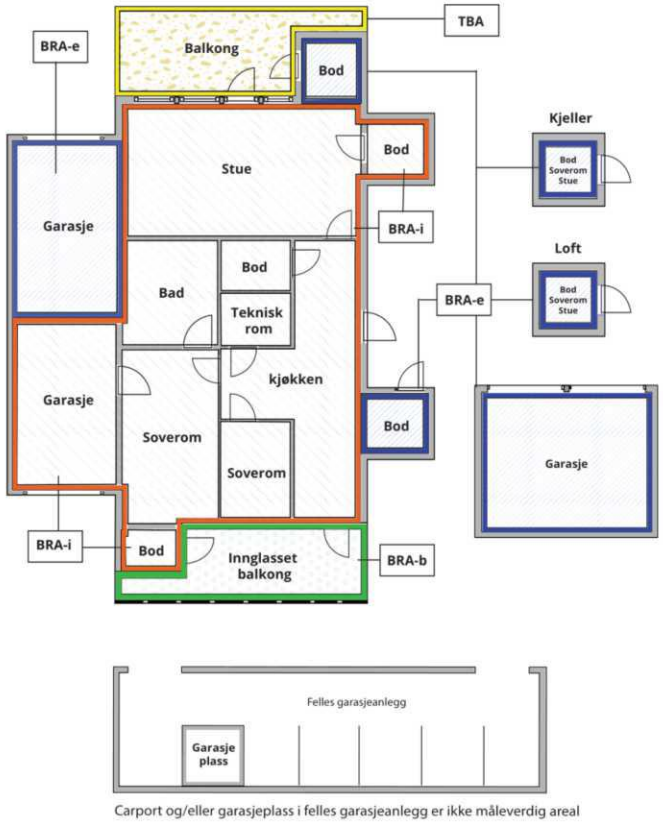
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)**
1 Etasje	84			84	38
2 Etasje	44			44	
Kjeller	76			76	
SUM	**204**				**38**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue		
2 Etasje	Trapperom, stue/gang, 2 soverom, bad		
Kjeller	Bi-inngang/gang, trapperom, bod, 2 soverom, bad		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse med adkomst fra kjøkken og utvendig 15 m2. Terrasse med adkomst fra stue og utvendig ca. 23 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger vises kjeller som uinnredert. Bad er i dag innredet i kjeller. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Car-port/overbygget areal 16 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Tor Vasshus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	1862		0	580.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edvard Griegsvei 82

Hjemmelshaver
Stiftelsen Hesed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Ja

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til

Forutsetninger

salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260072
Addresse	Edvard Griegsvei 82		
Postnr.	4318	Sted	SANDNES
Selgers navn	STIFTELSEN HESED		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nei

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KNIF

Polise/avtalenr.:

740867.1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lite nugg i takgrennenedløp ved kjellertrapp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn to større vinduer i soverom nede, skiftet takvindu bad oppe. Byttet noen bord i terrasse som var råtne. Skfitet stolper ved inngangsparti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har kjøpskvittering på vinduskjøp. De andre utbedringene har vi ikke fått faktura på ennå, men kan fremskaffes før overtakelse.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Fått godkjent to soverom i kjeller. Satt inn nye vinduer.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert Elbil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har kvittering som kan fremvises før salg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Vi har fått indikasjoner at varmepunpe er svak, og skal sjekke opp - ev kjøpe ny/ bytte. Gjøres i løpet av en uke. Vi har også fått beskjed om at ventilasjonsanlegg må repareres, og det skjer før salg.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjennelse fra kommune er mottatt 5.8.2026 for to soverom i kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	12.08.2026
Signert av	*Tor Vasshus*
Signert av	*Geir Berge*

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260072
Addresse	Edvard Griegsvei 82		
Postnr.	4318	Sted	SANDNES
Selgers navn	STIFTELSEN HESED		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nei

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KNIF

Polise/avtalenr.:

740867.1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lite nugg i takgrennenedløp ved kjellertrapp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn to større vinduer i soverom nede, skiftet takvindu bad oppe. Byttet noen bord i terrasse som var råtne. Skfitet stolper ved inngangsparti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har kjøpskvittering på vinduskjøp. De andre utbedringene har vi ikke fått faktura på ennå, men kan fremskaffes før overtakelse.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Fått godkjent to soverom i kjeller. Satt inn nye vinduer.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert Elbil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har kvittering som kan fremvises før salg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Vi har fått indikasjoner at varmepunpe er svak, og skal sjekke opp - ev kjøpe ny/ bytte. Gjøres i løpet av en uke. Vi har også fått beskjed om at ventilasjonsanlegg må repareres, og det skjer før salg.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjennelse fra kommune er mottatt 5.8.2026 for to soverom i kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	12.08.2026
Signert av	*Tor Vasshus*
Signert av	*Geir Berge*

Initialer selger:
T V
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Edvard Griegsvei 82, 4318 SANDNES**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333072**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13849633**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **1862**
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 **1993**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **184,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 382 kWh**

Sandnes kommune

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04 Telefax 04 60 54 37

OTS/bh-93/1405

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Gnr/bnr	
Edv. Griegsvei 82			gnr.62, bnr.1862	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	4.5.92	4.6.92	442/92
Byggherre		Adresse		Tlf.
Dag Velund		Edv. Griegsvei 82, 4300 Sandnes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Fjogstad A/S		Strandgt. 21		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Arne sporaland, grunn/betong Nils Mortensen, tømmerarb.		Fjogstad A/S		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:
1. Utvendige trapper med rekkverk.
2. Planering med fall fra vegg.
3. Innpussing av vinduer/dør i mur/betongvegg.
4. Puss av pipe over tak.
5. Trinn på tak.

Kjeller:
1. Rask/ipussing pipebunn.

Boligetasje:
1. Avtrekk.
2. Håndlist i trapp.
3. Røykvarsler.
4. For stor åpning i rekkverk 2. etasje (krav maks 25 mm).

Johannes Haaland
bygningssjef

Ola T. Solheim
overing.

Sandnes, den 03.06.1993

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

SANDNES KOMMUNE

CORPORATER AS
Tor Inge Vasshus
Kontorveien 15
4033 STAVANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-26/01829 oppgis ved alle henvendelser	05.08.2026

Ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Edvard Griegsvei 82

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 62 / 1862 / 0 / 0 /
Tiltakshaver: CORPORATER AS

VEDTAK

Du får ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til soverom i Edvard Griegsvei 82, gnr. 62 bnr. 1862, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Saken gjelder
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.08.2026, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 06.07.2026.

Rettslig grunnlag
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vår vurdering
Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Konklusjon
Du får ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra bod til soverom.

Tom Grøsfjell
Fagleder

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: CORPORATER AS, Tor Inge Vasshus

SANDNES KOMMUNE

DATO: 11.08.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 62.1862.0.0

Adresse: Edvard Griegsvei 82

Eierkontakt: Stiftelsen Hesed

Kommunale avgifter for år 2026: kr 21 287,46 *

*Gjelder vann, avløp, renovasjon og feiing

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Sandnes kommune, dato: 11.08.2026

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

J. nr. .....

MÅLEBREV

Målebrev nr. 144/90
Prot. nr. XXXIV

over gnr. 62, bnr. 1862, festenr. .....
Bruksnavn: Tomt nr.121
Adresse: Edvard Griegs vei 82
Areal: 580.4 m2.

DAGBOKFØRT
22.06.90 5559
SORENSKRIVEREN I SANDNES
Dagbokstempel

Koordinatsystem 1, NGO, sone A (akse !)

Representasjonspkt. X = 94740 Y = - 19791
Kartblad nr. AK 020-1-24

År 1990, den 31.05. ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, holdt kartforretning og delingsforretning over en parsell av gnr.62, bnr.30 i Sandnes kommune tilhørende Sandnes kommune som har grunnbokshjemmel.

Forretningen ble rekvirert av Sandnes kommune

Bestyrer ved forretningen var: Even Auestad

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandnes, den 13.06.90.

Jan Steinar Sømme
Oppmålingsmyndighet

Even Auestad
Even Auestad
Bestyrer

Tinglysing

Dagbokstempel

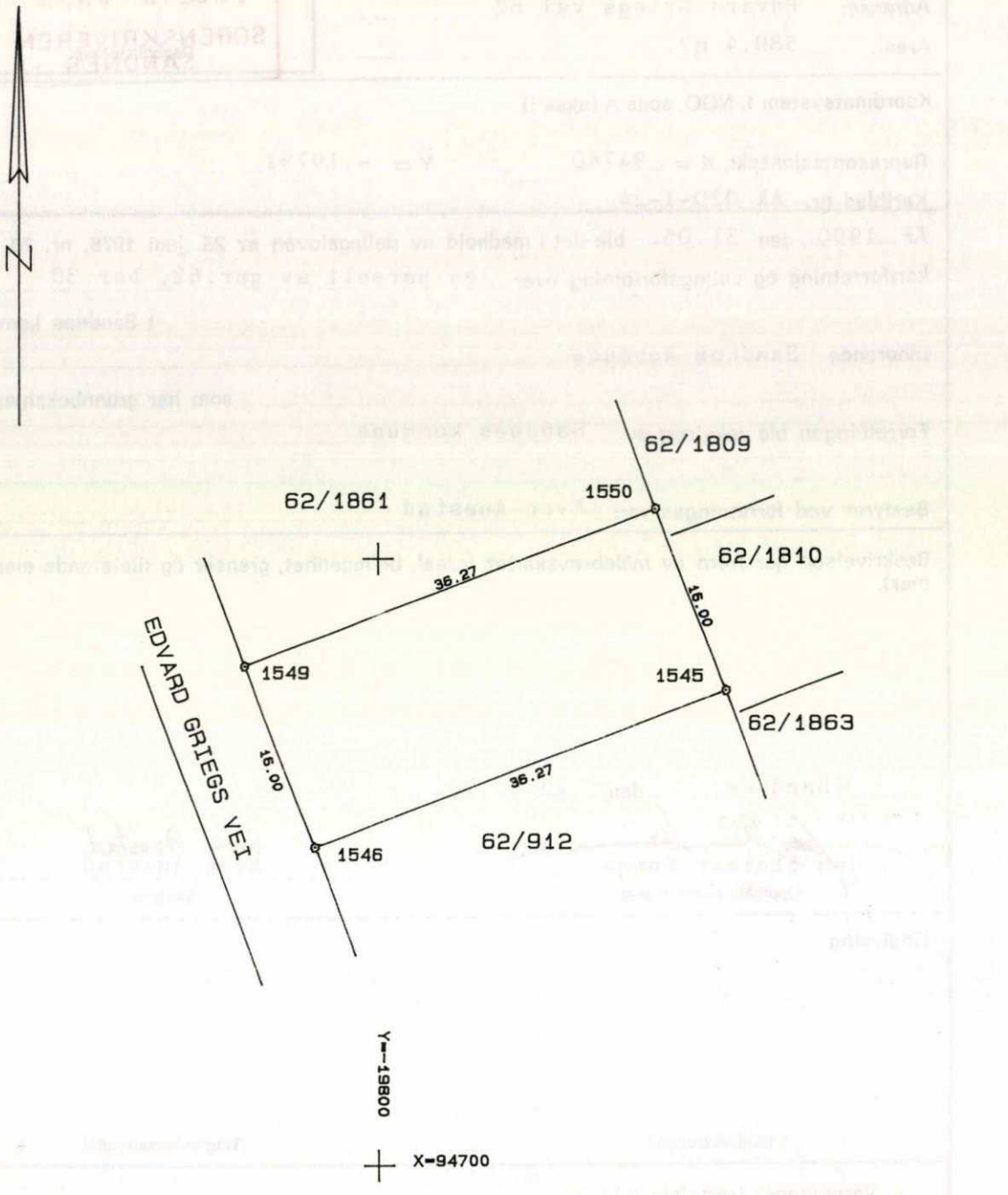
Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
62	1862	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 94740	Y −19791	Z	
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
AKSE 1		1: 500	144/90
Kartblad		Areal	
AK020−1−24		580.4 M²	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1549		94741.16	-19811.04		
1550		94754.09	-19777.15	36.27	
1545		94739.14	-19771.45	16.00	
1546		94726.21	-19805.34	36.27	
				16.00	

E. Auestad

Returneres til:

REGISTRERT
13 JAN. 1993
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 242/93

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	62	1862			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 203.825,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte Ja

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Sandnes kommune	

Doknr: 242 Tinglyst: 13.01.1993 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
0 8 1 0 47 [redacted]	Veland Dag	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten tillegg for rentetap og med fradrag for håndpenger og tinglysingsutgift. Denne heftelsen kan slettes straks tomten er bebygget (er gitt bruks-tillatelse)
2. Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/televerket til evt. anlegg og vedlikehold av ledninger, vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader erstattes.
3. Dersom kjøper vil selge boligen før 2 år er gått etter innflytting må han ha kommunens tillatelse til det. Denne klausul bortfaller 2 år etter at det er gitt brukstillatelse til boligen. Kommunens forkjøpsrett gis prioritet etter 1. prioritets pantelån.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Konsesjonsfritt i henhold til konsesjonslovens § 5 første ledd nr 1.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jay Velde	096 VELDS

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sandnes 05.12.91

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin ~~eller blokkbokstaver~~
SANDNES KOMMUNE ORDFØREREN	SANDNES KOMMUNE RÅDMANNEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 121	Beregnet areal	580.5
Etablert dato	21.06.1990	Historisk oppgitt areal	580
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	62/1862
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.06.1990			62/30 (-580), 62/1862 (580)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528121.8	310159.8	0	Ja	580.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STIFTELSEN HESED S932316536	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tantestien 15 4160 FINNØY	

Adresse

Vegadresse: Edvard Griegsvei 82

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4318 SANDNES	Kirkesogn	06080401 Gand
Grunnkrets	302 Stangeland 1	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	9 Stangeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13849633		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1993
2	13849633	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	06.07.2026
3	13849641		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1993

1: Bygning 13849633: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	213
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	213
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.06.1992	04.06.1992	
Igangsettingstillatelse	15.08.1992	27.08.1992	
Tatt i bruk	15.11.1993	09.12.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Edvard Griegsvei 82	H0101	62/1862	213	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	82	0	82	0	0	0

2: Bygningsendring 13849633-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 06.07.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.07.2026	07.07.2026	BYGG-26/01829-3
Igangsettingstillatelse	06.07.2026	07.07.2026	BYGG-26/01829-3

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Edvard Griegsvei 82	H0101	62/1862	0	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 13849641: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.06.1992	04.06.1992	
Igangsettingstillatelse	15.08.1992	27.08.1992	
Tatt i bruk	15.11.1993	09.12.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/1862	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	62	**Bruksnr**	1862	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Edvard Griegsvei 82, 4318 SANDNES								

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

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under bakken	Bebyggelsesplaner

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	580.55 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	259.83 kvm
Hensynsonenavn	H370
Kpfare	370 - Høyspenning
Areal	580.55 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	475.37 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	580.55 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	85118
Navn	Reguleringsplan for Stangeland IV, et område mellom Folkvordveien og ny E-18
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/20/1988 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_85118.pdf

Delarealer

Areal	151.86 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	330 - Gatetun

Areal	580.49 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

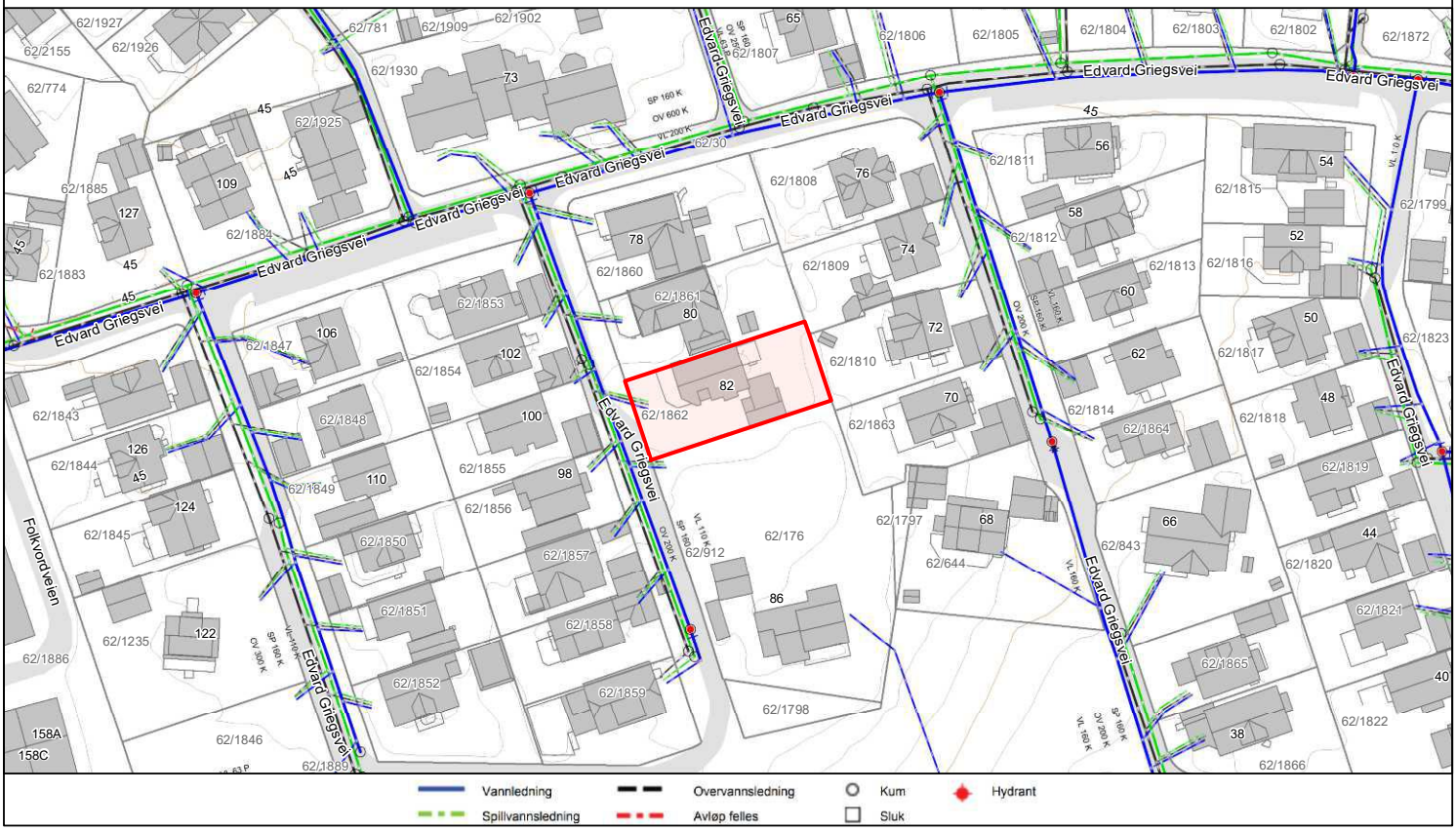
Vann- og avløpskart

Adresse: Edvard Griegsvei 82, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/1862/0/0
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.

SANDNES KOMMUNE

N



Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Utskriftsdato: 05.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 62/1862//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	580,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528121,8	**Øst**	310159,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528135,27	310174,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,27	
2	6528132,89	310175,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
3	6528120,06	310179,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,52	
4	6528108,66	310144,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,28	
5	6528123,83	310139,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,98	

Edvard Griegsvei 82

Nabolaget Stangaland - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1.7 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Foren Linje 24, 25, X40, 62	9 min 0.8 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 2.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.7 km
Stavanger Sola	15 min

BARNEHAGER

Hans og Grete barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.4 km
Stangelandsforen barnehage (0-5 år... 61 barn	7 min 0.7 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stangeland	12 min
Helgø Meny Sandved	12 min

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	23 min
Stangeland Apotek	12 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	8 min

SPORT

Storsteinen balløkke	1 min
Gåshaugen balløkke	8 min
EVO Sandnes	19 min
SATS Sandnes	23 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Griegsvei 82, 4318 Sandnes
Gnr. 62, Bnr. 1862, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Ingeborg Kristine Vasshus

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 915 49 705

E-post: ingeborg.vasshus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
