PRIVATMEGLEREN

GARTNERIVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gartneriveien 16 , 4316 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 65, bnr. 524, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1171 **Referansenummer:** BK6115

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 skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom og car-port. Uteareal med terrasse/platting på bakke avgrenset med levegg/rekkverk mot nabo.

OM BYGGEMETODEN
Såle/ringmur/plate av plass-støpt betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Flat tak tekket med papp.

INNVENDIGE OVERFLATER
1 Etasje. Fliser på gulv entre ellers parkett. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv entre med fliser og bad/vaskerom. Gasspeis i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PARKERING
Parkering i car-port og gårdsrom. El-billader er montert i car-port.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

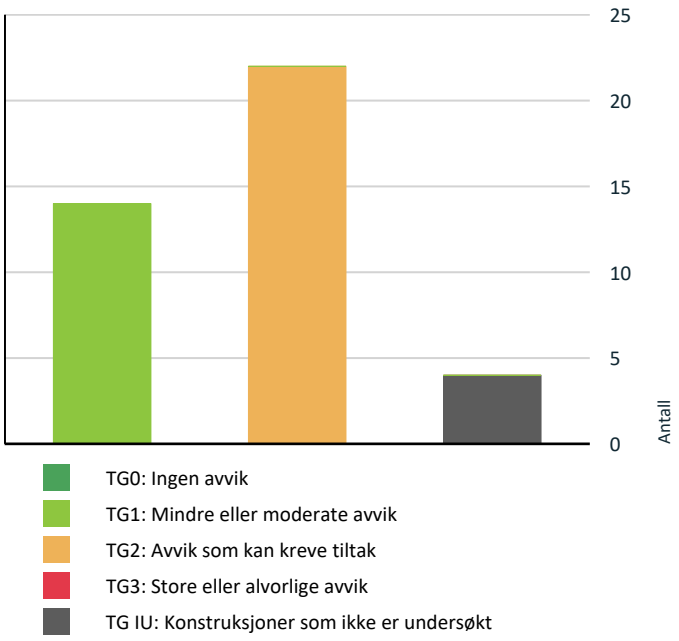
Rekkehus

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk på balkong med adkomst fra soverom er 88 cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2010

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fremstår visuelt sett i god stand på befaringsdagen

Vurdering av avvik:
• TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp med aluminium. Fremstår med normal slitasje. Drypp fra nedløp kan forekomme. Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med flatt tak bygget etter byggemåte fra byggeår.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjon/lufting når forholdene gjør det mulig, eventuelt fremskaffe dokumentasjon.

Tilstandsrapport









Overløp fra tak.

Overløp fra tak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende 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.

Vurdering av avvik:

• Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord. Fukt/råteskade på kledninger registert noen plasser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å øke avstanden mellom ytterkledning og terreng til min 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og tilgang for vedlikehold og maling. Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Tilstandsrapport





Fukt/råteskade på nedre del av kledning.



TG 2 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. Vindu fra Gilje i boligen. Gilje Tre opplyser at vinduer produsert mellom 2010 og 2013 har hatt en mye høyere forekomst av råteskader enn normalt.

Vurdering av avvik:

• TG 3 er satt på grunn av råteskade på vindu i stue i 2 etasje. Bytte av vinduet vurderes som et strakstiltak.

I henhold til NS 3600 skal TG 3 settes på vinduer når det er mer enn tre vinduer med fukt- eller råteskade.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet med råteskade i stue i 2 etasje bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom flere vinduer viser tegn til fukt- eller råteskade, bør disse også vurderes for utskifting, da dette kan medføre økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og skader på bygningen.

• Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr. Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr. Det anbefales å innhente konkret prisoverslag fra kvalifisert byggfirma for nøyaktig vurdering.

Normalt utvendig vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon av vinduene kan forlenge levetiden. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og behov for utskifting av vinduer tidligere enn forventet.



Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Terrasse-dører med dobbelt glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering av avvik:

• Noe svelling på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold må påregnes. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong 2 stk med adkomst fra stue og soverom 2 etasje dekket med terrassebord i trevirke. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje er bygget over stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Tilstand til tekking vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk på balkong med adkomst fra soverom er 88 cm.

Konsekvens/tiltak

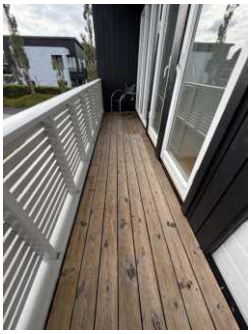
• Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.

• Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Tilstandsrapport









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/platting er bygget i trekonstruksjoner og dekket med terrassebord i trevirke. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det registreres en høydeforskjell på 2 cm.

Vurdering av avvik:

• TG 2 på grunn av spredt fukt/råteskade på levegg.

Konsekvens/tiltak

• Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Noe svelling på gulv (etter blomsterpotte). Bom (hulrom under) i noen fliser i inngang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dette er i liten grad og tiltak vurderes ikke som nødvendig. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I henhold til forskrift til avhendingslova skal etasjeskille ikke kontrolleres. Etasjeskille er derfor ikke kontrollert. TG - IU.

⚠ 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

Gasspeis i stue med utkast i vegg. Service utført 2023. Gasspeis har normal funksjon i dag.

Vurdering av avvik:

• Gasspeisen har normal funksjon per dags dato, ifølge opplysninger fra eier. TG 2 settes på bakgrunn av at garantitiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av gasspeis og installasjon for å sikre forsvarlig og sikker drift. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil eller lekkasjer, noe som kan medføre fare for brann eller gasslekkasje.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Noe knirk i trapp. Fremstår ellers med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte dører. Mindre skader på noen karmer og dører, vurderes som normal bruksslitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj-sone), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann og tiltak vurderes ikke som nødvendig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 27 mm Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 46 mm. Overflater fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran av ukjent type. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det ble ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.
Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, speil, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Vurdering av avvik:

• Ved spyling av toalett henger spyle-knapp noe igjenn

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Spyleknappen bør justeres eller byttes for å sikre korrekt funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig vannforbruk og mulig skade på innvendige komponenter i sisternen. Utstyr i kosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) 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.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

ETASJE 2 > 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.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsone), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann og tiltak vurderes ikke som nødvendig.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 3 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 30 mm.

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

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

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Membran av ukjent type. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det ble ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.

Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Regelmessig rengjøring av sluk anbefales slik at vann ikke stiger opp til klemring.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg, innfliset badekar.

Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss på servant. Utstyr i klosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år. Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Riss på servant bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov, for å unngå videre forringelse og sikre funksjon over tid.



Enkelte riss i emalje på servant.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

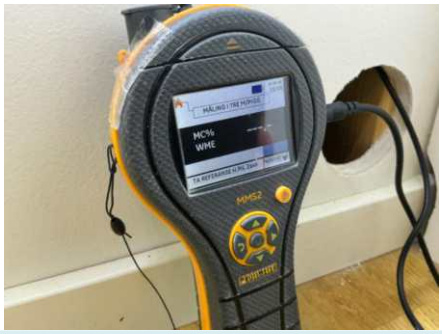
ETASJE 2 > BAD

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Noe skade på front til oppvaskmaskin. Bytte front kan vurderes. Kjøkken fremstår ellers med normal slitasje,.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes på bakgrunn av at garantitiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert bod og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i bad. Utkastet er ikke funksjonstestet.

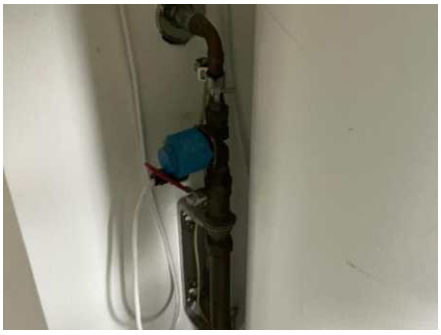
Vurdering av avvik:
• Det gjøres oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vannkraner.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.

I henhold til NS 3600 skal det settes TG 2 på innvendige vannledninger som er eldre enn 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Waterguard er etabler ved hovedstoppekran. Service/kontroll av automatisk vannstoppesystem anbefales.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberrør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag.

Vurdering av avvik:
• TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget er utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2022. Varmepumpen har normal funksjon i dag. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2000. Berederen er plassert i bod med sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til sluket. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

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.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG - IU.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. 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. Terreng under terrasse er skjult, og fall på terreng er ikke kontrollert. TG: IU.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.



Utvendig stake-kum og stoppekran for vann.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyde på rekkverk på balkong med adkomst fra soverom er 88 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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

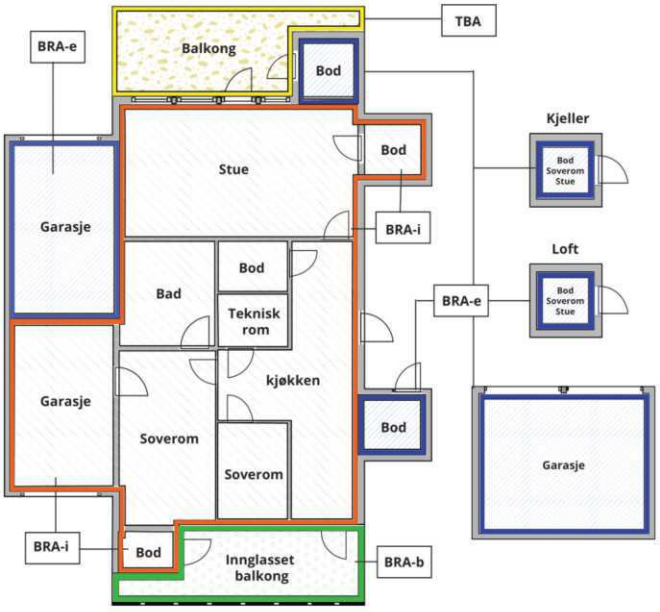
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	60	2		62	41
Etasje 2	72			72	14
SUM	**132**	**2**			**55**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom	Bod med utvendig adkomst	
Etasje 2	Trapperom, gang, 3 soverom, bad		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 36 m. Bod med utvendig adkomst 2 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 41 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 22 m. Skrånet tak i stue 2, 69 m - 2, 9 m. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 8, 8 m2. Balkong med adkomst fra soverom 5, 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Eivind Berg	Kunde
	Ingeborg Kristine Vasshus	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	65	524		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gartneriveien 16

Hjemmelshaver
Berg Eivind, Haga Jofrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Ja

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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.

Forskriften 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: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260084
Addresse	Gartneriveien 16		
Postnr.	4316	Sted	SANDNES
Selgers navn	Eivind Berg		
Selgers navn	Jofrid Haga		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

305856

Våtrom

Initialer selger:
E B
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan forekomme lukt fra sluk pga. at vann i vannlås tørker opp (etterfylle vann). Spyler knapp på toaletter kan noen ganger lukke seint. Noen riss i håndvask 2 etg.

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

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

Beskrivelse:

Kjenner ikke kjennskap til noen så henviser til byggteknisk rapport fra takstmann

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et vindu i 2 etg. har råteskade på den ene siden av karmen. Henviser til rapport fra takstmann.

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 ufaglært:

Terrasse i 1 etasje ble utvidet med ca. 2 meter bredde i 2023 med egeninnsats. Terrassen er bygget rett på bakken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Av hvem?:

15.01.10 Samsvarserklæring SimexDet ble ettermontert WaterGuard system i ukjent år. Er ikke er i bruk. Se tilstandsrapport fra takstmann.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se rapport fra takstmann

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Noe "rumling" fra viftekasse. Byttet filter i 2023 Filter bør byttes.Det ble montert Mittsubishi varmepumpe fra AI Varmepumpe AS i 2022.Henviser ellers til rapport fra takstmann.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Initialer selger:
E B
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Kontroll av Gasspeis er utført 04.12.23

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	01.09.2026
Signert av	*Eivind Berg*
Signert av	*Jofrid Haga*

Initialer selger:
E B
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Gartneriveien 16, 4316 SANDNES	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344175**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300040066**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **524**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
116,70

SANDNES KOMMUNE

DATO: 01.09.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 65.524.0.1

Adresse: Gartneriveien 16

Eierkontakt: Haga Jofrid

Kommunale avgifter for år 2026: kr 13 214,64 *

*Gjelder vann, avløp og renovasjon

Ingen restanse, men en utestående på krone 6607 med forfall 30.09.2026

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.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 01.09.2026

Gartneriveien 16

Nabolaget Smeaheia vest/Maurholen - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smeaheia sør Linje 2	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 14.3 km
Stavanger Sola	14 min

BARNEHAGER

Jønningheia barnehage (1-6 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Ormaskogen barnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stangeland	6 min
Coop Extra Smeaheia	17 min

FINN 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

AMFI Vågen	23 min
Stangeland Apotek	6 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	7 min

SPORT

Jønninghagen balløkke	4 min
Somahagen balløkke	4 min
InterPadel Sandnes	16 min
SATS Trim Towers	17 min

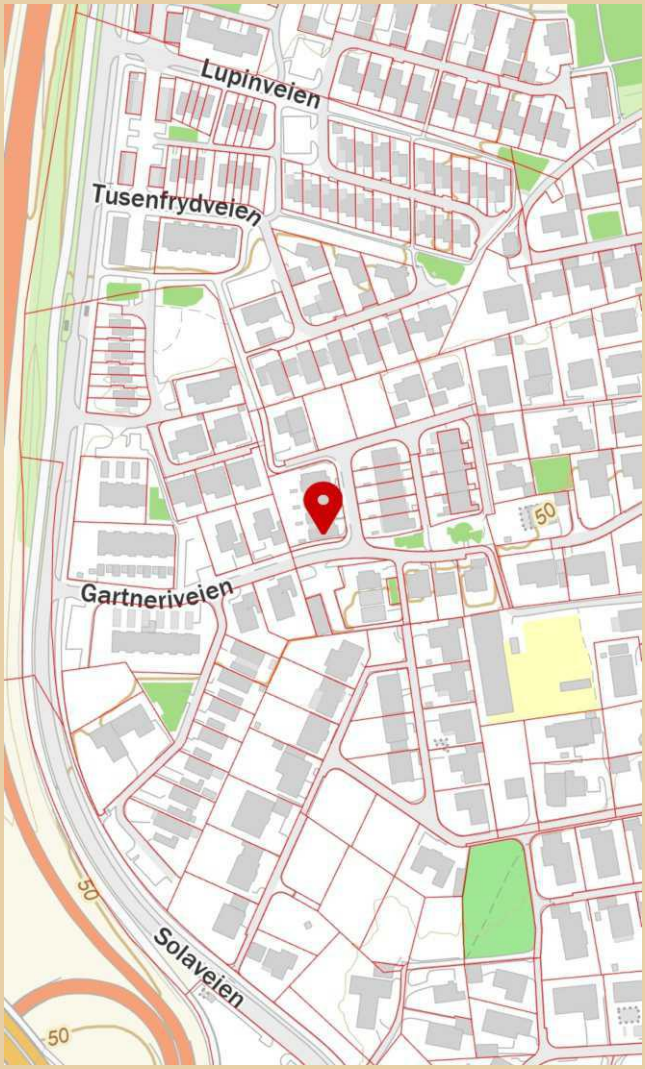
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 89/100

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

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	65	**Bruksnr**	524	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse	Gartneriveien 16, 4316 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

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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	1008.34 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	1008.34 kvm
Hensynsonenavn	Luftsone G
Kpfare	390 - Annen fare

Areal	1008.34 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	1008.34 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005128
Navn	Endret regulering for gnr. 65, bnr. 51, Soma
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/22/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2005128.pdf

Delarealer

Areal	16.49 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1007.86 kvm
Feltnavn	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal	0.44 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	94305-13
Navn	Bebyggelsesplan for felt E2, E3 og E4, Smeaheia
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/17/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_94305-13.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Id	94305-15
Navn	Bebyggelsesplan for felt E1, Smeaheia
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	05/10/2006 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_94305-15.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

200803540 - 3



mot sør-vest



mot sør-øst

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak ..... 76/2009 .....

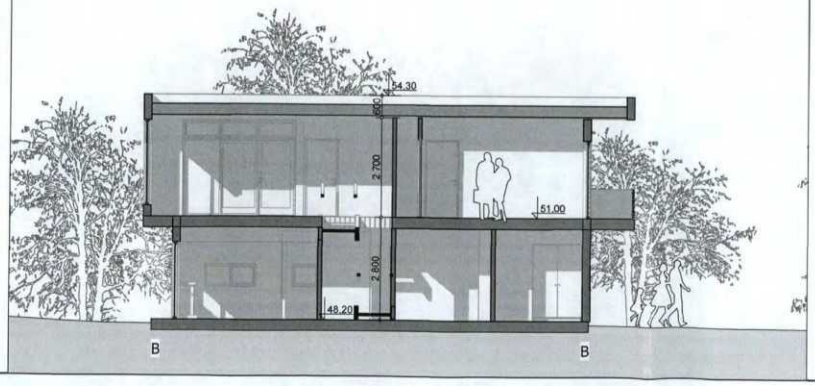
Block Watne
Solhagen B2
Fasader mot sør
Byggemelding

MÅLESTOKK	FILNAVN	
1:100	08108 solhagen B2.pln	
DATO	TILTAKSNR.	TEGNINGSNR.
18.02.08	08108	B2-104

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136





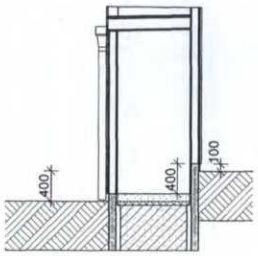
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 76/2009

Block Watne Solhagen B2 Snitt AA & BB Byggemelding		
MÅLESTOKK 1:100	FILNAVN 08108 solhagen B2.pln	
DATO 18.02.08	TILTAKSNR. 08108	TEGNINGSNR. B2-102

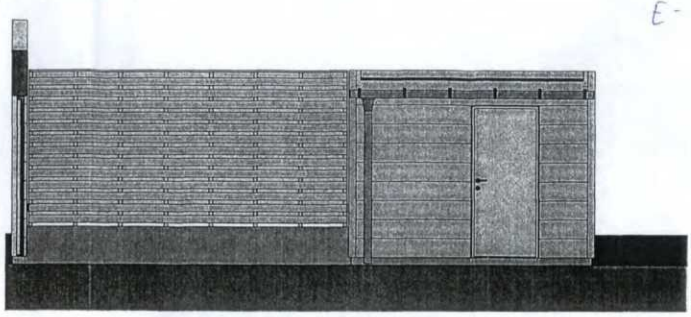
AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

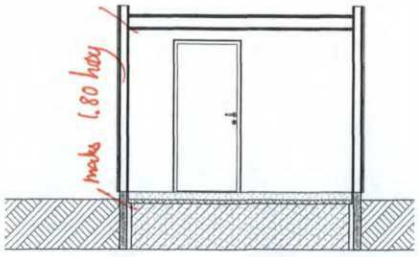
E-1



Snitt A-A



Fasade mot nordøst



Snitt B-B

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 76/2009

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

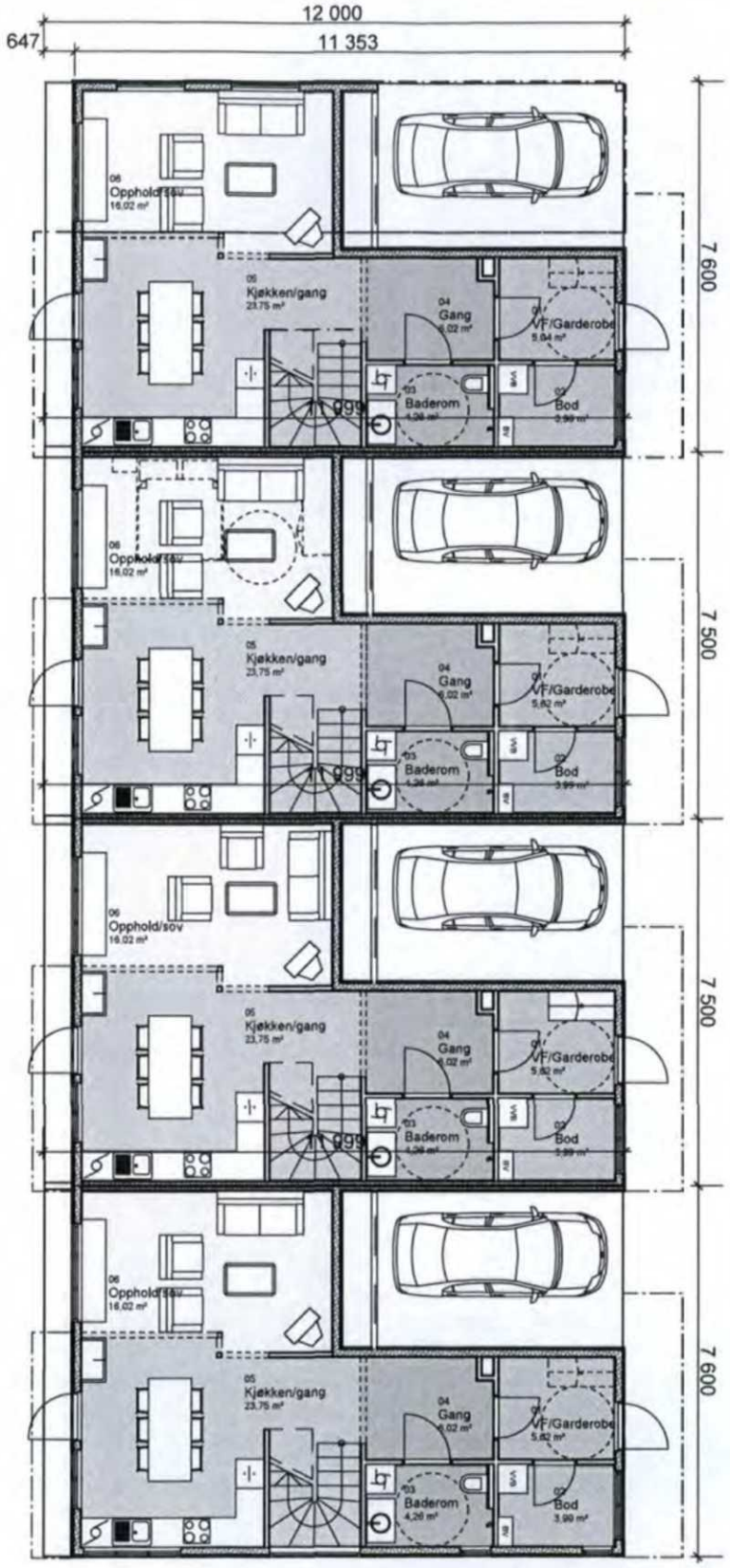
Optimera AS
Solhagen bod
Snitt og fasade

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD		
GA					
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR	FILNAVN	TEGNINGSNR	REV.
1:50	27.09.07	07144	07144_Solhagen.dwg	02	

200803540 - 3



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

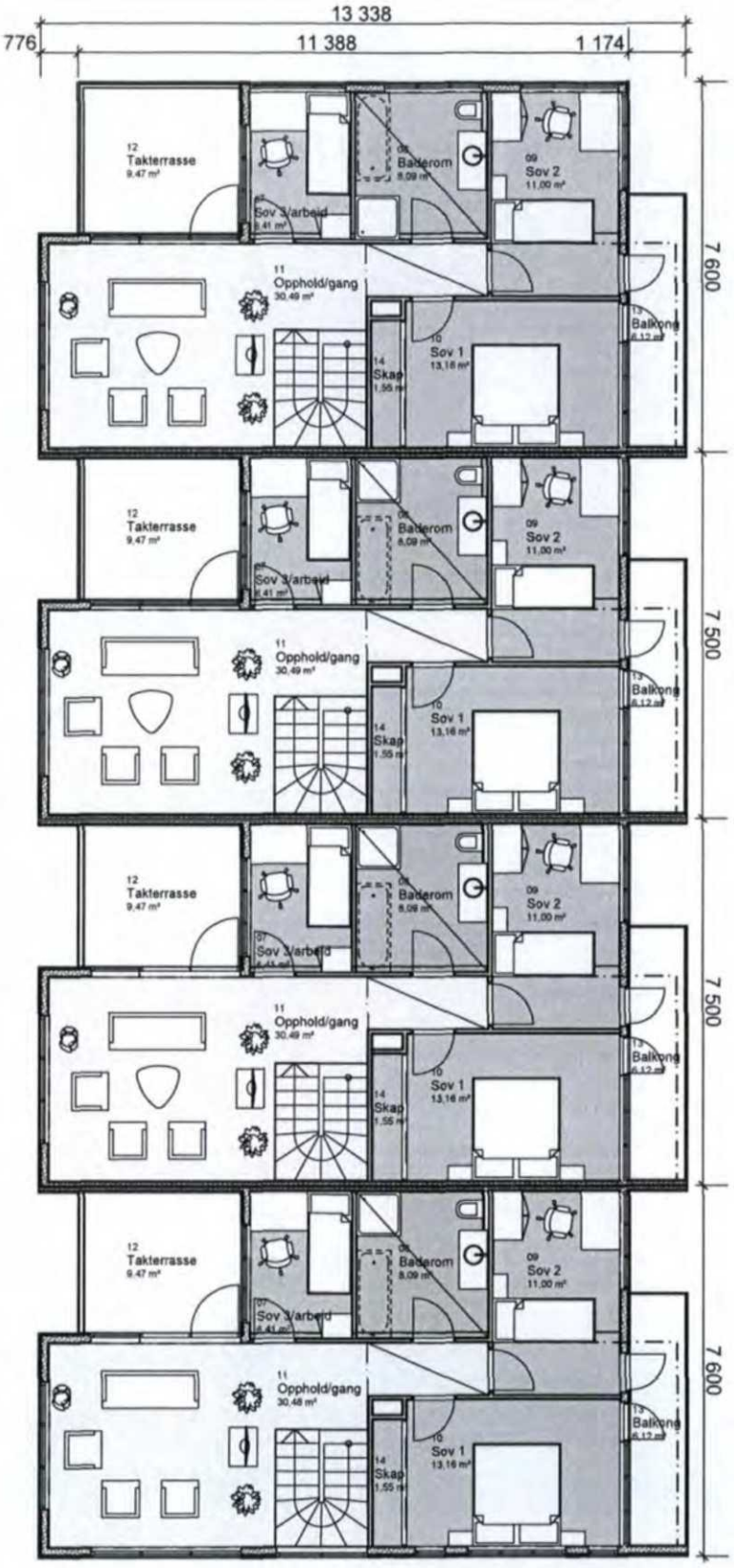
Sak: 76/2009

Block Watne Solhagen B2 Plan 1. etg - BRA 60,12 kvm Byggemelding		
MÅLESTOKK 1:100	FILNAVN 08108 solhagen B2.pln	
DATO 18.02.08	TILTAKSNR. 08108	TEGNINGSNR. B2-100

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

200803540-3



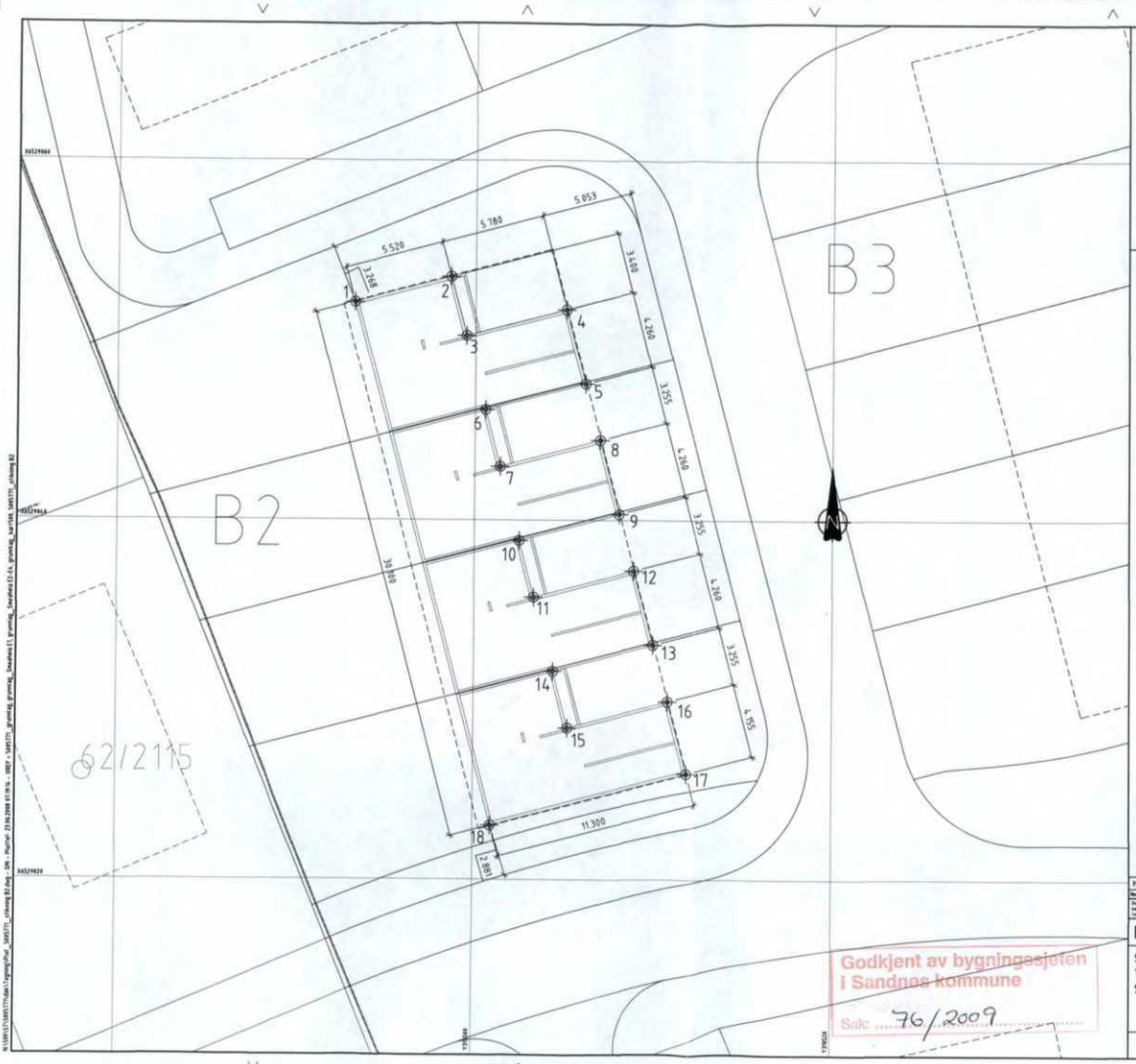
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 76/2009

Block Watne Solhagen B2 Plan 2. etg - BRA 72,75 kvm Byggemelding		
MÅLESTOKK 1:100	FILNAVN 08108 solhagen B2.pln	
DATO 18.02.08	TILTAKSNR. 08108	TEGNINGSNR. B2-101

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136



200803540-3

Pkt	X	Y
1	6529052.115	310493.304
2	6529053.525	310498.641
3	6529050.238	310499.510
4	6529051.714	310505.098
5	6529047.596	310506.186
6	6529046.119	310500.598
7	6529042.972	310501.429
8	6529044.448	310507.018
9	6529040.330	310508.105
10	6529038.854	310502.517
11	6529035.706	310503.349
12	6529037.183	310508.937
13	6529033.064	310510.025
14	6529031.588	310504.437
15	6529028.441	310505.268
16	6529029.917	310510.856
17	6529025.900	310511.918
18	6529023.014	310500.992

Koordinater for boliger delfelt B2 satt ut ved hjelp av grunnmurstegning fra Block Watne Prosjektering
Prosjekt 5636-B2
Tegn. nr. 200 dato: 18.06.08

Entrepenøren må kontrollere innbyrdes avstand, mål og vinkler (fra gjeldende hustegning) før bygging

Koordinater på boliger er ytterkant grunnmur

H01	2008-06-20	For bruk		SMi	TrK	TrK
Revisjon	Dato	Beskrivelse		Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

BLOCK WATNE AS

1:100

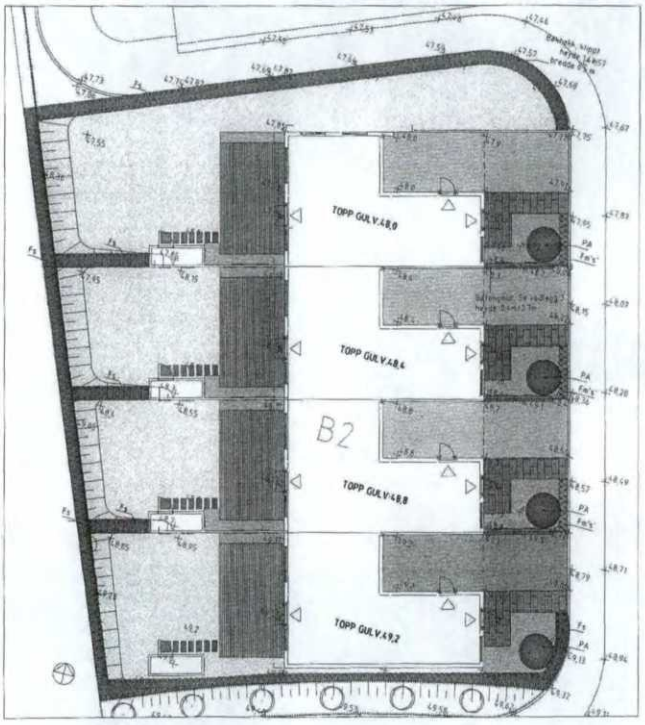
SOLHAGEN, GNR 65/BNR 51, SOMA
TEKNISK PLAN
STIKNING BOLIGER DELFELT B2

Norconsult

Rekvisisjonsnr.	Tegningsnummer	Revisjon
5005771	019	H01

Godkjent av bygningsetaten i Sandnes kommune
Sak: 76/2009

200803540-3



TEGNFORKLARING

- Buskfelt - m bark
- Nye trær
- Gangvei, betong-heller
- Planteareal - Ferdig planert
- Plenareal - ferdig planert
- Trædekke
- Betong-heller fundament for gangbart belegg
- Helstøpt betongdekke (berørtell/ alternativt betongheller, kjørbart fundament
- Støpt betongmur
- Punkthøyde topp mur
- Gjerde
- Entre
- Elspalter, prinsipp vist i vedlegg 3

Ytterligere beplanting, terrasser og levegger må avklares med vertforetningen

PLANTELISTE

Kode	Latinsk navn	Norsk navn	Kvalitet	Pl. antl. (stk)
	TRÆR (40-60)			
PA	Prunus amelanchyrifolia	Aprikosblomstret Prunus-kirsebær	so 10-14 cm, kp	8 plan
	BUSKER (150-250, 200-300, 400-600)			
Fm's'	Fargerik mørkle 'Smoke'	Dekkbusk	NP10	0,5
Fl.	Fagerk syrinkirsa	Busk	40-60 cm kp	0,5



OPTIMERA AS

SOLHAGEN, SMEAHEIA
HAGEPLAN B2

Norconsult	5005771	001	H02

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak 76/2009

D.1



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 76/2009

B2 Mengdeliste

Trær	9 stk
Buskareal	171 m2
Plenareal	395 m2
Plenareal, Festuca rubra (Fr)	48 m2
Bark som dekkmateriale	171 m2
Granittbelagtgarealer. Fundament for gangbart belegg. Alternativt betongheller.	23 m2
Smågatesteinsarealer og striper. Fundament for gangbart belegg	47 m2
Smågatesteinsarealer og striper. Kjørbart fundament. Langs parkering, 3 m per sekjørsel	12 lm
Tredekke	63 m2
Helstøpt betongdekke med varmekabler. Kjørbart fundament.	140 m2
Betongmur, varierende høyde 0.4m - 0.7m. 0.3m tykk, 4m lang. Se vedlegg 3.	3 stk
Espalér, skal bygges ved symbol for klatreplante. Primopp vist i vedlegg 3. Gjelder ikke Hp.	37 stk

TEGNFORKLARING

- Buskfelt
- Nye trær
- Ny busk
- Klatreplante med espalier
- Plenareal, slås 2 ggr /år
- Gangvei, Granitt-heller
- Plen
- Tredekke
- Granitt-heller
- Smågatestein granitt
- Helstøpt betongdekke
- Støpt betongmur
- 4.5m x 0.5 — Punkthøyde topp mur
- Gjerde



H01	2009-01-19	For utførelse	MA / HJ

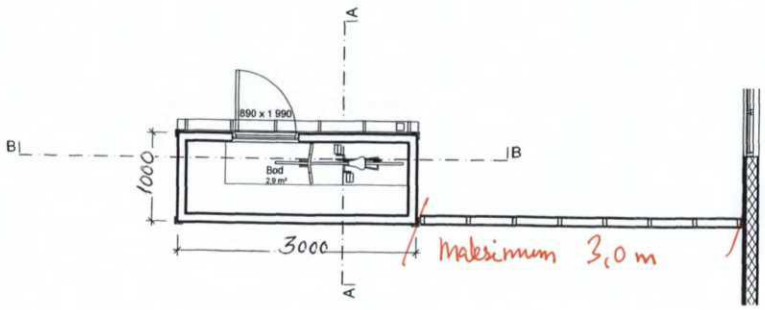
OPTIMERA AS

SOLHAGEN, SMEAHEIA
HAGEPLAN B2

A1 1:100, A3 1:200

Norconsult | Nr. prosjekt: 5005771 | Tegningsnr.: 001 | Utgave: H01

E-2



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 76/2009

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Optimera AS
Solhagen bod
Plan 1. etg

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD		
GA					
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR	FILNAVN	TEGNINGSNR	REV
1:50	27.09.07	07144	07144_Solhagen bod.pln	A-2.01	

Utskriftsdato: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 65/524//1



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	1 007,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6529038,91	**Øst**	310497,36	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6529049,66	310478,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,05	
2	6529052,06	310484,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,43	
3	6529059,33	310502,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,50	
4	6529055,97	310509,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,47	4,96
5	6529029,13	310516,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,76	
6	6529025,61	310515,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,62	5,73
7	6529018,48	310491,15	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,85	107,19
8	6529042,19	310481,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,63	

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 11.11.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref : 200803540-16
Arkivkode : O: : 65-524

Ferdigattest for Gartneriveien 16, 18, 20 og 22

Gnr./Bnr:	65/524	Byggeadresse:	Gartneriveien 16,18,20 og 22

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Rekkehus 4 boliger med åpen carport i underetasje
Ansvarlig søker m/adr:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 76/2009

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Maryann Skjæveland
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.06.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	133/532	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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	65/524, 65/524/0/1, 65/524/0/2, 65/524/0/3, 65/524/0/4
Seksjonering Seksjonering	29.06.2009 29.06.2009	200903518		65/524, 65/524/0/1, 65/524/0/2, 65/524/0/3, 65/524/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG EIVIND F110260*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gartneriveien 16 4316 SANDNES	Bosatt (B)
HAGA JOFRID F190852*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gartneriveien 16 4316 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gartneriveien 16	H0101	65/524/0/1	146	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gartneriveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4316 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	305 Maurholen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	9 Stangeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300040066		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	11.11.2010

1: Bygning 300040066: Rekkehus (131), Ferdigattest 11.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	584
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	584
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	362
Energikilder	Gass	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.01.2009	09.02.2009	
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2010	28.01.2010	
Ferdigattest	11.11.2010	10.12.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gartneriveien 16	H0101	65/524/0/1	146	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	292	0	292	0	0	0
H01	4	292	0	292	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 65/524

Bruksnavn		Beregnet areal	1007.1
Etablert dato	15.05.2008	Historisk oppgitt areal	1007
Oppdatert dato	20.12.2023	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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529038.91	310497.36	0	Ja	1007.1	

Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gartneriveien 16, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/524/0/1
Dato: 2026-08-31
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.



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:
Gartneriveien 16, 4316 Sandnes
Gnr. 65, Bnr. 524, Snr. 1, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260084

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.
