PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BUKKEN BRUSEVEIEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Bukken Bruseveien 14 , 4314 SANDNES SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 2165

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2967 **Eiendomsverdi ref nr:** DU1720

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

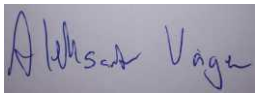
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1988 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av leca.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1987.
Boligen har et baderomsvindu i 2. etasje, fra 2015.
Vinduet er av tre, og har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 1986.

Det er en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, med gulvareal på 7m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 92 cm.

Det er platting og terrasse rundt boligen i 1. etasje, på totalt ca 69m2.
Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er et rekkverk av tre, med en høyde på 99cm.

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.
2. etasje har like overflater, bortsett fra at det også er panel og plater med tapet i taket.
Takhøyden er 3,24 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av nyere dato.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det foreligger en feierapport fra 2025, uten avvik.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Parkett og betong på gulvene. På veggene er det malte veggplater, samt synlig grunnmur. I taket er det takess.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn, og det er parkett i trinnene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trappen er malt i 2015.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører. Dørene er fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje - nytt i 2015:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et innmurt badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte over døren.

Bad kjeller - nytt i 2012:
Badet har flis på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom kjeller - nytt i 2012:
Vaskerommet har flis på veggene og panel i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt en varmtvannsbereder her.
Vaskerommet har ventilering via en veggventil.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2008.
Det er slette trefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malte veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra 2012
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er flis på veggene og takess i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte over døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er utført oppgraderinger på store deler av røropplegget til rør-i-rør i 2012-2015.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
Fordelerskapene er plassert på kneloftet i 2. etasje, gangen og vaskerom i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2012-2015.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2016.
Eier opplyser at det har vært foretatt jevnlig vedlikehold, og at kretskort og fjernkontroll er skiftet.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2012, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere stedvise oppgraderinger, spesielt i 2012 og 2015.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør, klemlist og grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur og fundamenter av leca, fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

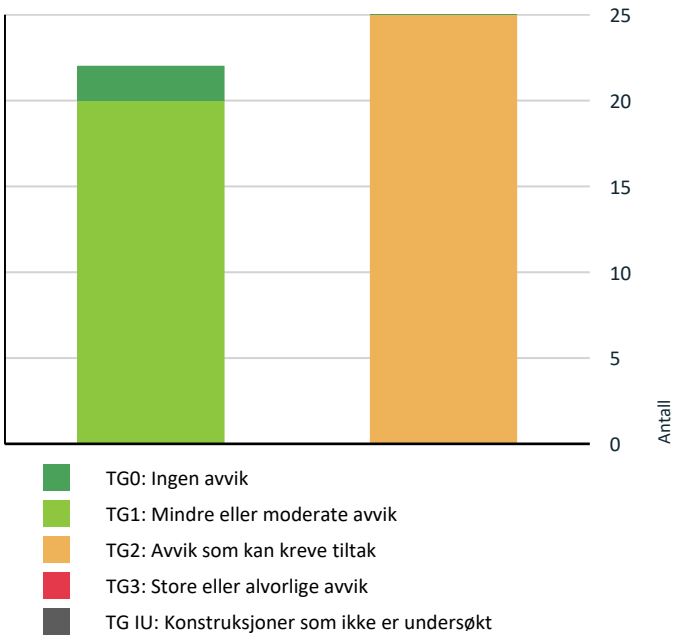
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

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

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

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

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

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

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

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Rørgjennomføringer er ikke tettet iht. dagens krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

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

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har et baderomsvindu i 2. etasje, fra 2015.
Vinduet er av tre, og har 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er også slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren i 2. etasje anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, med gulvareal på 7m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 92 cm.

Det er platting og terrasse rundt boligen i 1. etasje, på totalt ca 69m2.
Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er et rekkverk av tre, med en høyde på 99cm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter/sig i den ene plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plattingen kan rettes av ved behov/ønske.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har parkett på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.
2. etasje har like overflater, bortsett fra at det også er panel og plater med tapet i taket.
Takhøyden er 3,24 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 2 Overflater - 1

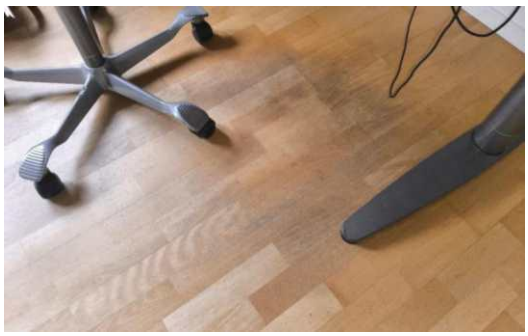
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene fremstår kosmetiske, og overflatene kan byttes ved behov/ønske.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 1,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 2 cm. Det er målt på stuen og soverom 2.
Kjeller:1,5 cm. Det er målt på stuen og gangen.

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

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

Gulvene kan rettes av ved behov/ønske i forbindelse med bytte av gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av nyere dato.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det foreligger en feierapport fra 2025, uten avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Parkett og betong på gulvene. På veggene er det malte veggplater, samt synlig grunnmur. I taket er det takess.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er avvik:

Det er tatt hull fra området under trappen og ut mot terreng. Ved hulltaking er det registrert 17-19 vekt%.
Det er også registrert dampsperre og forhudningspapp ut mot terreng.
Det er synlig saltutslag på veggen på boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.

Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging gjennom grunnmuren.

Tidligere var bruk av forhudningspapp og dampsperre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke
lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjennoppbygges, må damsperren og forhudningspappen fjernes.

Det er på befaringstidspunkt påvist økt fuktighet, slik at ytteligere undersøkelser/tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av gulv og vegger under terreng kan ikke utelukkes ved renovering av denne.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn, og det er parkett i trinnene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trappen er malt i 2015.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Dørene er fra 2018.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2015, og er utført av Sig halvorsen.
Det foreligger faktura og beskrivelser/dokumentasjon

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Det er malt gips i skråtaket, som er i våtsonen til badekaret. Løsningen her er ukjent.
Det er et vindu i våtsonen til badekaret. Det er også en åpning inn til kneloftet i våtsonen. Løsningen her er ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket vedrørende de slette veggene, må det etableres en fuktbestandig løsning på veggene, som tåler dusjing over tid - for eksempel fliser. Dette punktet henger også sammen med punktet om membran.

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.
Døråpningen til kneloftet har ingen mulige tiltak, bortsett fra at denne anbefales fuget frem til badet skal renoveres - da anbefales luken flyttet. Dette på grunn av risiko for følgeskader i konstruksjonen ved vannsøl/sprut.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er svakt fall mot badekaret. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte over døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er sjekket for fukt via kneloft og inn mot badekaret, uten å registrere avvik.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012.
Eier har fremvist beskrivelser og fakturaer/samsvarserklæringer som dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og takess i taket.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 7-10mm.
Lokalt i dusjsonen er det 0,7-1 cm fall.

Tilstandsrapport

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

Badet har noe lite fall iht. krav fra 2012. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med at det samler seg vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et hjørnesluk i dusjsonen.
Membranen er ikke synlig grunnet sluktype.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

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

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

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

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2012.
Eier har fremvist beskrivelser og fakturaer/samsvarserklæringer som dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på veggene og panel i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er uten fall. Det er flere dupper i gulvet, som gjør at det vil ligge igjen vann ved vannsøl eller vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt en varmtvannsbereder her.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.
Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det er sjekket for fukt via åpen vegg, fra boden og inn mot vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert 18-19 vekt% i treverket. Dette stammer sannsynligvis fra drenering/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om drenering og rom under terreng for utbedring. Dette vil sannsynligvis få ned fuktnivåene i treverket over tid. Dersom det ikke er positiv effekt, bør det gjøres nærmere undersøkelser/tiltak.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2008.
Det er slette trefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malte veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra 2012
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er flis på veggene og takess i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er utført oppgraderinger på store deler av røropplegget til rør-i-rør i 2012-2015.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
Fordelerskapene er plassert på kneloftet i 2. etasje, gangen og vaskerom i kjelleren.

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

Avviket gjelder røropplegg som ikke er oppgradert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2012-2015.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2016.
Eier opplyser at det har vært foretatt jevnlig vedlikehold, og at kretskort og fjernkontroll er skiftet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales jevnlig service på varmepumpen, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på varmepumpen, og om det er behov for tiltak fremover.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2012, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere stedvise oppgraderinger, spesielt i 2012 og 2015.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.
Eier har fått utført elkontroll av OneCo 17. juni 2026

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør, klemlist og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe høye fuktnivåer i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Første steg for å kartlegge tilstanden på dreneringen, og om det er behov for tiltak videre, anbefales en sjekk/spyling av drensen, med kamera.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundamenter av leca, fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke målt etter radon de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

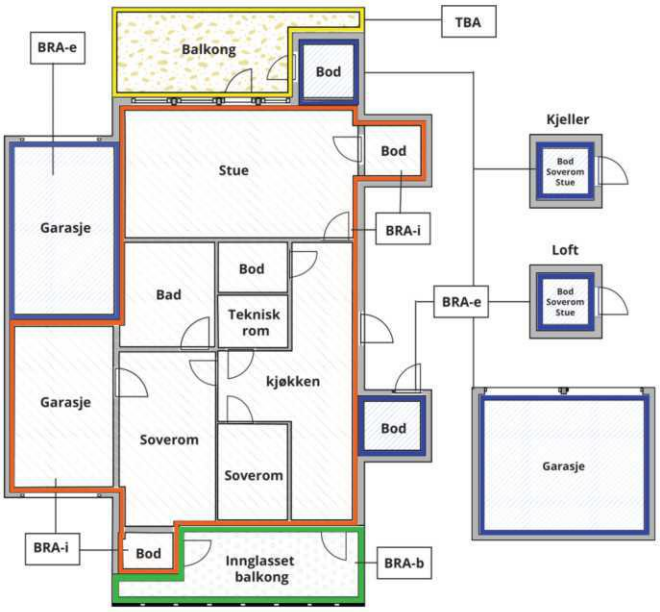
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	75			75	69
2. etasje	54			54	5
Kjeller	69			69	
SUM	**198**				**74**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, toalettrom, stue, kjøkken		
2. etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, bod, soverom, stue, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.
Eier har blant annet skrapt og malt vinduer og dører i 2026.

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5	12	17	
SUM		**5**	**12**		
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	Innglasset utestue

Kommentar

Carportens størrelse er på 18m2.
Carporten er ikke vurdert, kun oppmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2165		0	591.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bukken Bruseveien 14

Hjemmelshaver

Heber Hilde

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser/asfalt, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen. Asfalten er fra 2025.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse fra 1987, vedrørende ledninger.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260004
Addresse	Bukken Bruseveien 14		
Postnr.	4314	Sted	SANDNES
Selgers navn	Hilde Heber		
Selgers navn	Tor August Isene		

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?

1987

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

39 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6769607

Våtrom

Initialer selger:
H H
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Oppussing alle våtrom 2012 - 2015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigbefaringsrapporter for bad, WC og våtrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle våtrom totalrenovert og modernisert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle våtrom totalrenovert.

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

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

Alt nytt fra 2013-2015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer og sluttkontroll

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

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

Sist gang utført ifbm totalrenovering 2012-2015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sig Halvorsen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygg Termo AS har laget terrasse, carport og vinterstue i november 2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vår snekker Johannes Haugen i Bygg Termo AS har opparbeidet gårdsrom og utført utmerket arbeid.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Våtrom totalrenovert etter tett sluk i 2012

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg «Vaskerom underetasje».

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele vegg og golv i kjellerstue revet pga veggdyr. Hele kjelleren gjenoppbygget i november 2009.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Ett rom ble godkjent som soverom fra kommunen i september 2025

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler fra april 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

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?:

OneCo

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Garasje, vinterstue og terrasse satt opp i 2013

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
H H
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Kjelleretasje var over anbefalt norm etter måling av konas bedriftshelsetjeneste til BG i 2014. Tømmermann ordnet mekanisk vifte som ga verdier tilnærmet 0.

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

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

Se under fasader og terasser

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Bygg Termo AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt er godkjent og søknader om tillatelser er sendt på riktig måte.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Alt fungerer greit. Alt har blitt fortløpende ordnet av faglærte dersom vi har hatt utfordringer. Huset er godt vedlikeholdt.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Hilde Heber*

Signert av *Tor August Isene*

Initialer selger:
H H
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bukken Bruseveien 14, 4314 SANDNES**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306341**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9136142**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **2165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 368 kWh**

Kommuneplan

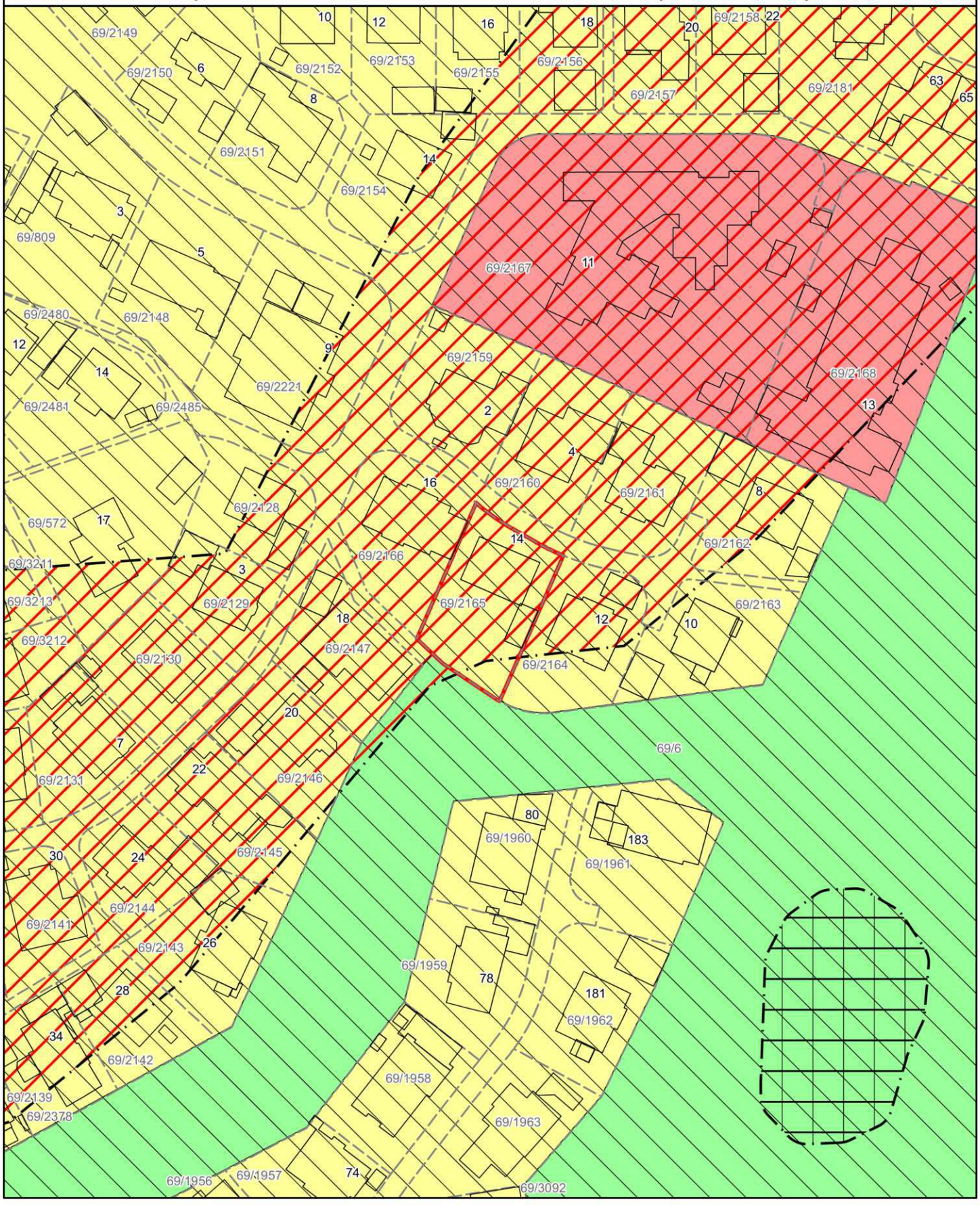
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2165/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



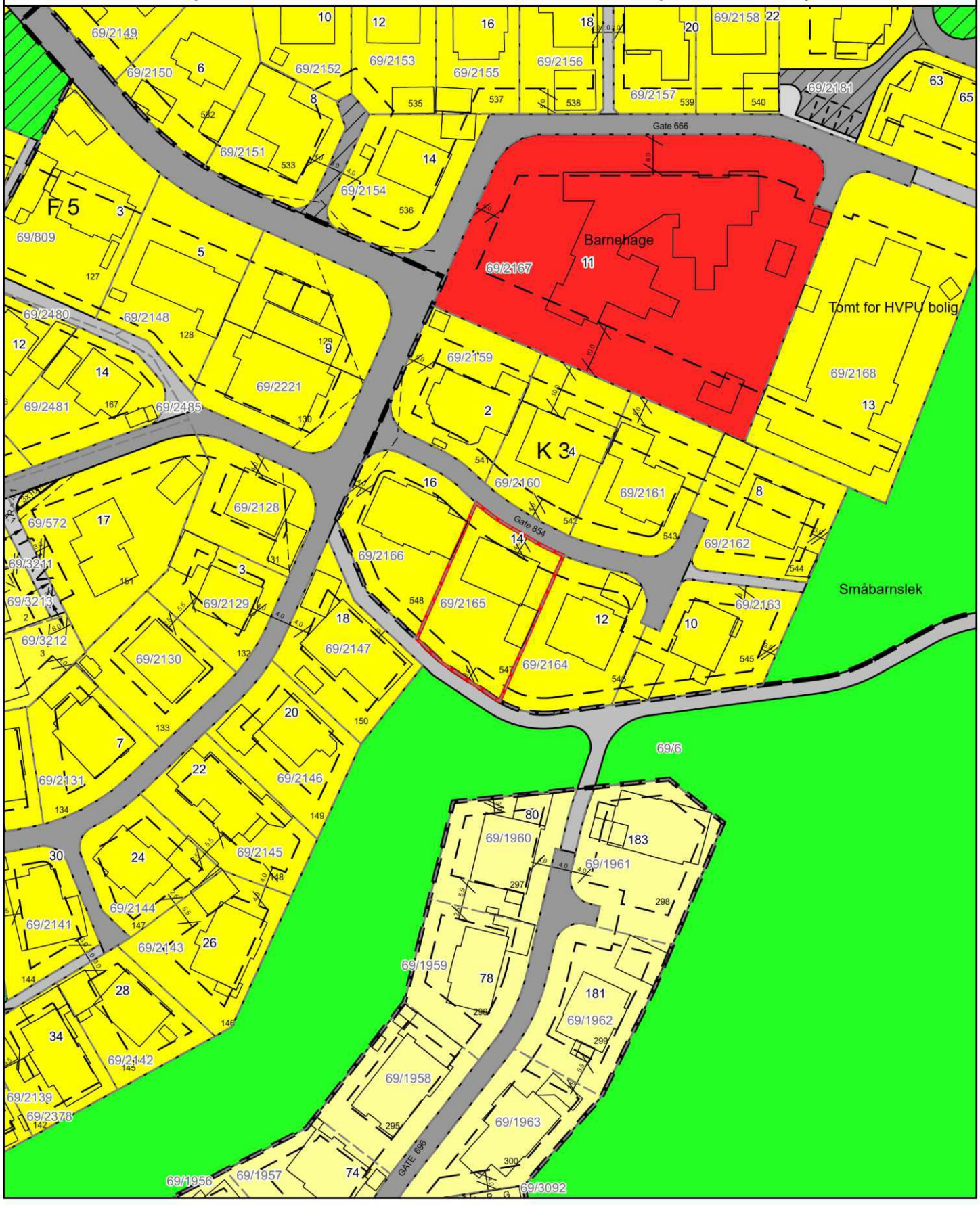
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2165/0/0
Dato: 2026-06-01 Planident: 79324-02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.9.1986

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



Bebyggelsesplan for Stora Myklaberget felt K2 og K3, Lura

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79324-02

Saksnummer 198500151

---

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2
Boligområder.

I feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan det oppføres bolighus med opptil 2 etasjer. Hvor tomteforholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at det bygges hus med 1 etasje pluss underetasje.

For feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan bygningsrådet godkjenne annen tomtedeling enn angitt i planen.

Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

a. Frittliggende boliger (feltene fra F1 til F8).

   De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.

   Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

   Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

b. Tett eneboligbebyggelse (feltene fra T1 til T5).

   Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt.

   Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høytsittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

   Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

   Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i

1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Konsentrert småhusbebyggelse (feltene K1, K2 og K3).

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet, før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørsler, terrengbehandling mv.

Husene skal ha maks. 2 etasjers høyde, men byplanrådet kan godkjenne hus på 2 etasjer pluss underetasje der terrengforholdene tilsier det.

Maks. utnyttingsgrad for felt.

K1= 0.30, K2= 0.35 og K3= 0.30

Dersom et felt, eller deler av et felt, utparselleres i enkelttomter, skal maks. utnyttelsen for enkelttomtene være som for feltene for eneboligbebyggelse.

Enkelttomtene innenfor disse felt kan bebygges med 30 %.

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen godkjenne at hus plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eller i nabogrense, når plasseringen fastsettes i sammenheng med bebyggelsesplan, og når feltenes ytre byggegrense ikke overskrides.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser, vedtatt av bystyret den 13.12.1973.

§ 3

Industriområdet.

Det tillates industri- eller lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene i form av lukt, røyk eller støy.

Bygningene skal ha en etter bygningsrådet skjønn, tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Nye bygninger skal tilpasses den til enhver tid etablerte nabobebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser tilkjøring, parkering, evt. lagring, trafo, innhegning, beplantning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produksjonsutstyr, skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte, med konstruksjoner og skjerming som må godkjennes av bygningsrådet. Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

Den ubebygde del av tomten, utenom innhegnet lagerareal, skal gis parkmessig behandling.

Området mellom veikant og byggegrenser skal i størst mulig utstrekning behandles som grøntareal, og skal derfor ikke brukes til lagring og parkering.

§ 4

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Eventuelt klubbhus og garderobebygg skal plasseres innenfor de byggelinjene som er vist i planen.

Bygningsrådet kan også tillate trafo plassert her.

§ 5

Garasjer/parkeringer.

I feltene for frittliggende bolighus og for tett eneboligbebyggelse skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil.

På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset.

For feltene for tett eneboligbebyggelse reduseres denne størrelse til 30 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av en bil for hver 4. leilighet.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette.

I interne boliggater kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien.

Når garasjens lengderetning er vinkelrett med veien, skal avstanden være 5 m.

Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer, på en måte som etter bygningsrådet skjønn, harmonerer med bolighuset.

§ 6

Utkjørsler

Bygningsrådet skal godkjenne utkjørsler til kommunale veier.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Området mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrekanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over se tilstøtende veiers nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan kreve som vilkår for byggetillatelse at det settes opp støyskjerming på de steder hvor beregningene viser at støynivået vil overskride aksepterte normer. Støyskjermingen gis en ensartet utførelse.

§ 8

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

SANDNES KOMMUNE

DATO: 05.06.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 69.2165.0.0

Adresse: Bukken Bruseveien 14

Eierkontakt: Heber Hilde

Kommunale avgifter for år 2026: kr 18 903,32 *

- Gjelder vann, avløp, renovasjon og feiegebyr

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: 05.06.2026

Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	2165	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Bukken Bruseveien 14 4314 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:
Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer : ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

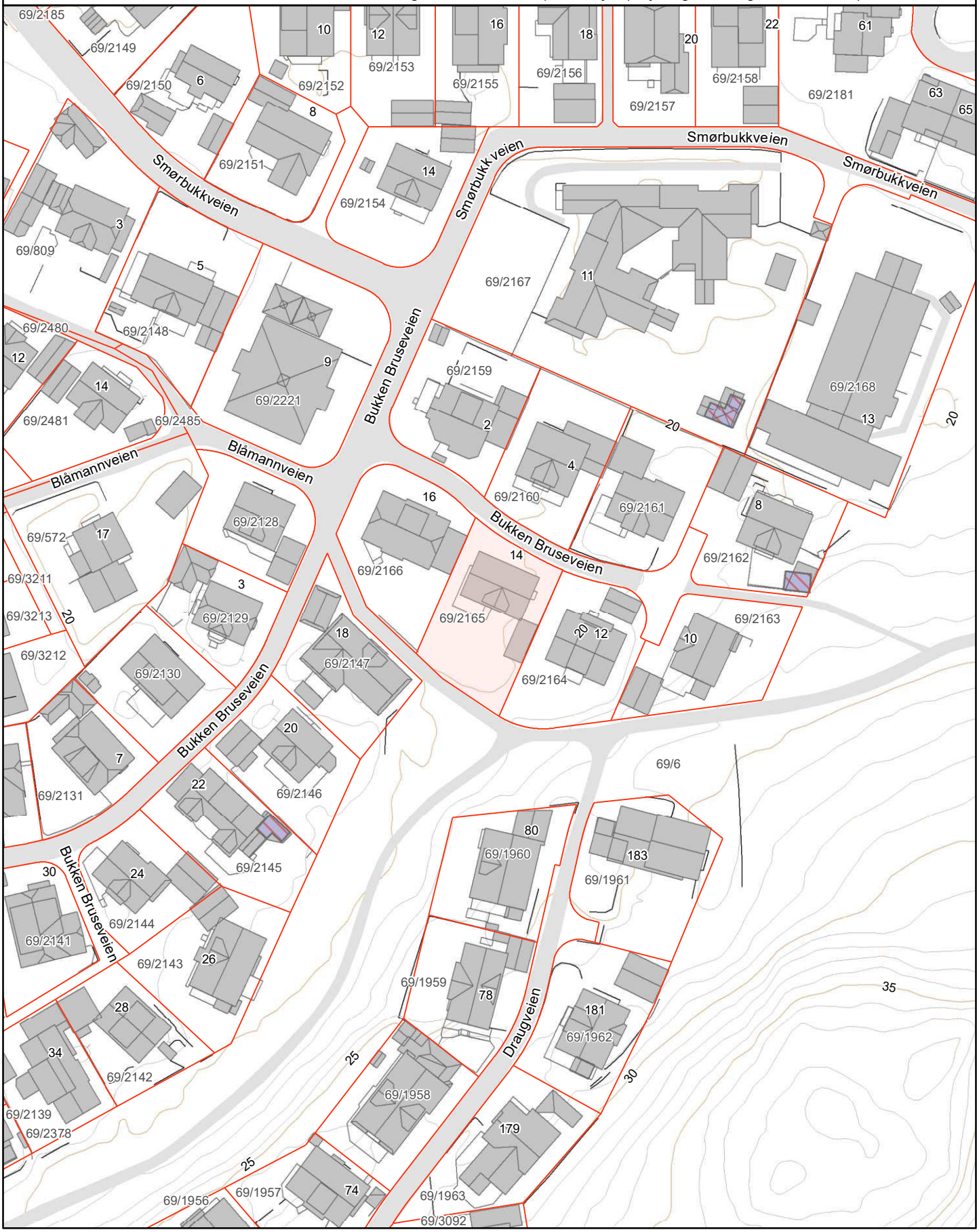
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2165/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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



Oversiktskart

Adresse: **Bukken Bruseveien 14, 4314 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/69/2165/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 591 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

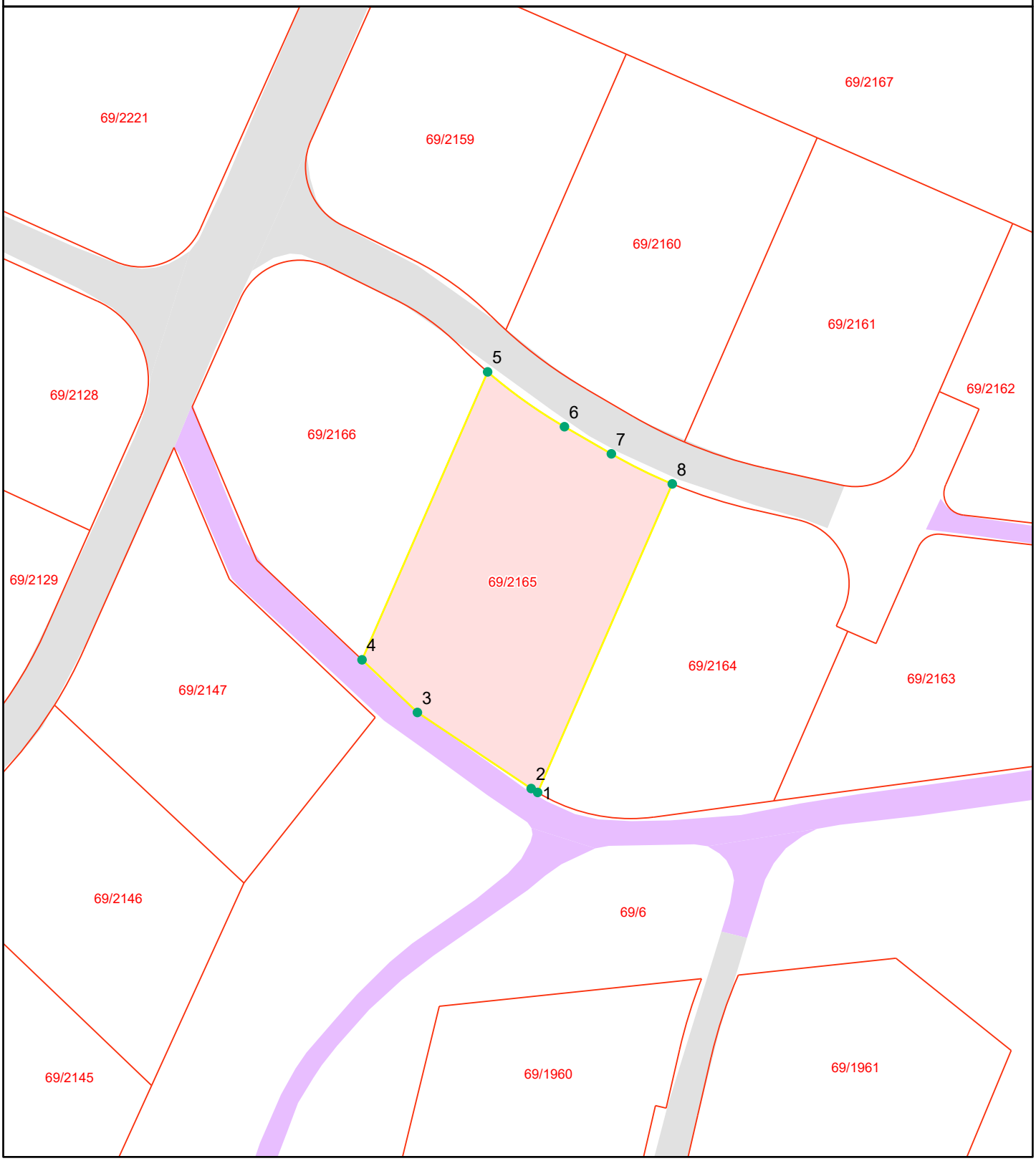
Adresse: **Bukken Bruseveien 14, 4314 Sandnes**
Gnr/bnr: **1108/69/2165/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 591 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 591 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6531736.3	311795.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.7	0
2	6531736.66	311795.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.66	0
3	6531743.67	311784.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.07	0
4	6531748.52	311779.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	29.04	0
5	6531775.05	311791.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.74	47.137
6	6531770	311798.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.02	0
7	6531767.5	311802.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.29	47.111
8	6531764.73	311808.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.12	0

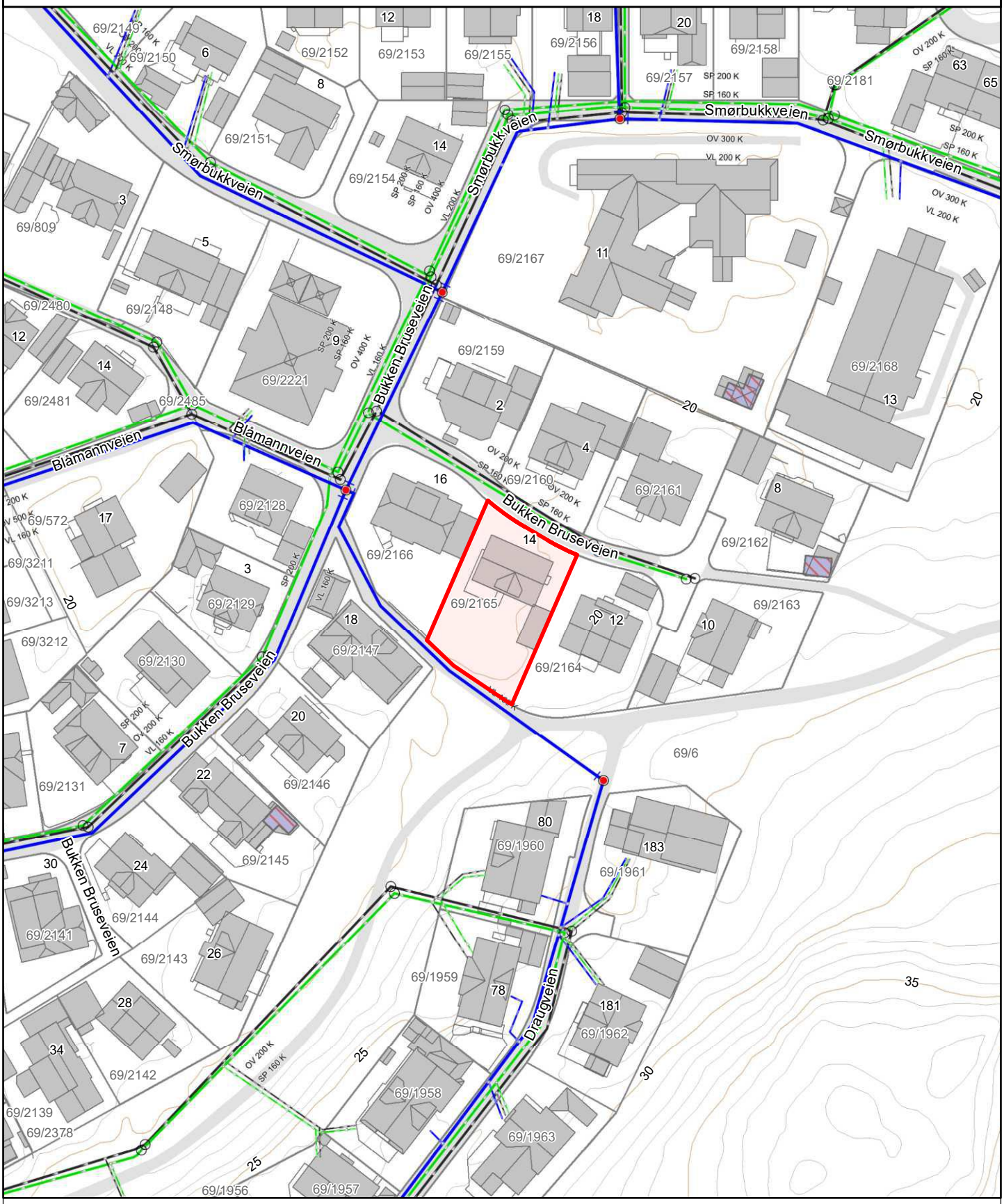
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2165/0/0
Dato: 2026-06-01
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.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 11:34

Eiendom 1108-69/2165

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.07.1987	Andel	
Kommunenr	1108	Oppgitt areal	592 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	69	Beregnet areal	591,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2165	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bukken Bruseveien 14	4314 Sandnes	Lura 2	Lura	Lura

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.07.1987	Kart- og delingsforretning	1108-69/6	Avgiver	-592
		1108-69/2165	Mottaker	592
13.10.2009	Kartforretning	1108-69/2145	Berørt	0
		1108-69/2147	Berørt	0
		1108-69/2160	Berørt	0
		1108-69/2164	Berørt	0
		1108-69/2146	Berørt	0
		1108-69/2162	Berørt	0
		1108-69/2165	Berørt	0
		1108-69/6	Berørt	0
		1108-69/2161	Berørt	0
		1108-69/2159	Berørt	0
		1108-69/2167	Berørt	0
		1108-69/2166	Berørt	0
		1108-69/2168	Berørt	0
		1108-69/2163	Berørt	0
		1102-999/1	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1108-69/2165	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	9136142			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.07.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	206/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	206/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	206	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	77/0	0/0	77/0
H02	Hovedetasje	0	56/0	0/0	56/0
K01	Kjelleretasje	0	73/0	0/0	73/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300384945			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.05.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	35/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	35/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	38/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	35/0	35/0

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Registrernr.(Gnr/bnr)	
Lura			Gnr. 69 bnr. 2165	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	263.87	18.6.87	757/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tor Isene - Hilde Heber		Bukken Brusesvei 14, 4300 Sandnes.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Brødr. Hetland A/S				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Per Malde				

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Rekkverk på kjellerhals.
2. Planering med fall fra vegg.
3. Innpussing av vinduer/dør i mur/betongvegg.

Kjeller: 4. Avtrekk fra vaskerom.

Boligetg.: 5. Ildsted ikke montert.

Johannes Haaland
bygningssjef

Steinar Skjørestad
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 28.12.1987

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
SS/akh-69/t.547

Hilde Heber/Tor Isene,
Kroken 4 b,

4300 SANDNES.

D Sak 757/87.

Søknad v/Br. Hetland mottatt 26.3.87 om oppføring av enebolig og garasje på gnr. 69 tomt 547, Store Myklaberget, Lura. Lu 1.

Bruksareal:	1. et.	77,4 m2	
	2. et.	56,3 m2	
	Kj.	73,2 m2	
	Tot.	206,9 m2	Garasje: 24 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 8.august 1986 må nøye etterkommes.

2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.

Bygningssjefen i Sandnes, den 18.06.1987

Johannes Haaland

Saksbeh.: S. Skjørestad

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

Hilde Heber
Bukken Bruseveien 14
4314 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 30.05.2013

Deres ref:		Vår ref:	13/04130-1
Saksbehandler:	Paul Korsberg	Arkivkode:	69/2165

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl §20-1 jf §20-2

Gnr./Bnr: 69/2165	Byggeadresse: Bukken Bruseveien 14
Tiltakets art:	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Byggets/Anleggets art:	Garasje, uthus til bolig
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Hilde Heber, Bukken Brusevei 14, 4314 Sandnes
Tiltakshaver m/adr:	Hilde Heber, Bukken Bruseveien 14, 4314 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 30.05.2013 mottatt: 30.05.2013
Siste dokument mottatt: 30.05.2013

Fakta: Det søkes om tillatelse til tiltak for oppføring av en frittliggende carport med bod i enden av denne. I tillegg skal det bygges en hagestue i glass på eksisterende terrasse inn mot egen hage. Totalt nytt bebygd areal, BYA= 38 m^2, totalt bruksareal, BRA= 35 m^2.

Gjeldende plan: Bebyggelsesplan 79324-02.

Protest og merknad: Ingen merknader foreligger. Det foreligger en erklæring fra Kirsten Grude Ødemark, eier av gnr. 69, bnr 2164 om at bygning kan føres opp 3,3 meter fra eiendomsgrensen slik som vist på tegning av 03.05.13 og at de deler av bygningen som kommer nærmere grensen skal utføres i EI-30 konstruksjon. Ødemark har også samtykket i tiltaket på gjenparten av selve nabovarselet.

Bygningssjefens vurdering: Etter telefonsamtale med tiltakshaver ble det opplyst om at avstanden på erklæringen på 3,3 meter gjelder fra felles grense til hagestuen som ligger på den andre siden av carporten sett i forhold til Ødemark sin eiendom. Søyler for carport og til vegg til bod skal plasseres tilnærmet i eiendomsgrensen. Bygningssjefen velger å sende en kopi av vedtaket til Ødemark.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.

2. De deler av bygningen som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m må utføres i REI 30 konstruksjon.

3. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.

4. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

5. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

Det blir gitt lokal godkjenning og ansvarsrett for følgende fagområder:

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Hilde Heber		Tiltaksklasse 1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jfr. Pbl § 21-9)

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. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

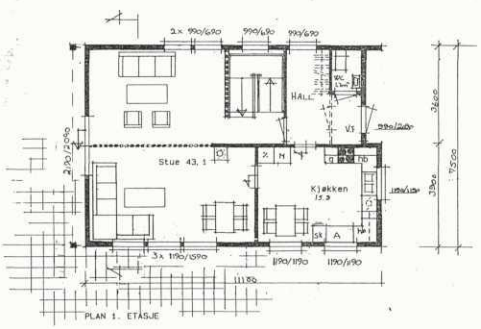
Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Fagleder sentrum/store bygg

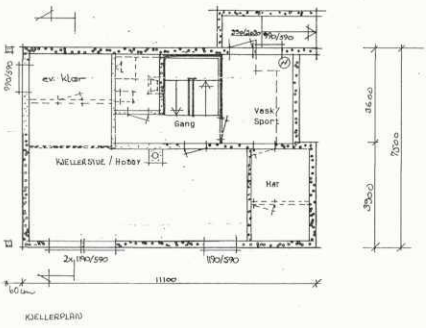
Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Vedlegg:
Skannet bilde fra MX-3501N.msg
MELDING OM RETT TIL Å KLAGE.pdf

Kopi:
Kirsten Grude Ødemark, Bukken Brusevn. 14, 4314 Sandnes



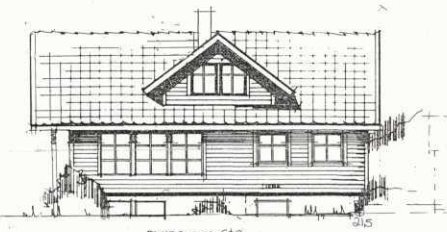
PLAN 1. ETASJE



KJELLERPLAN



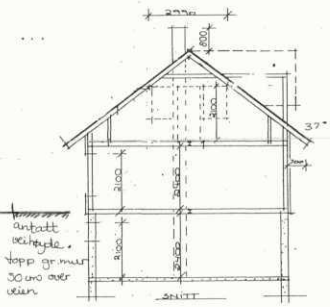
LOFTSPLAN

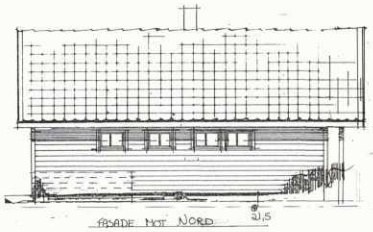


FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST





FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Antatt
topp gr. mur 220

Rev. 5.12.86. V.J.S.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Byggherre	HILDE HEGER / IGOR ISENE							
Byggeplass	STORE MYKLEBERGET 543	DK	10					
Kommune	SANDNES	Gnr.	Bnr.					
Målestokk	1:100			Kjellerleilighet		1. etg.	2. etg./loft	Sum
		Bruksareal	BRA	72,4 m²		74,9 m²	73,0 m²	224,3 m²
Tegn	Dato -	Beregnet areal	BA	14,4 m²		74,9 m²	30,8 m²	120 m²
Trac.	Dato	Brutto areal	BTA	81,3 m²				
Krf.	Dato	Bebygd areal	BYA					m²

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433

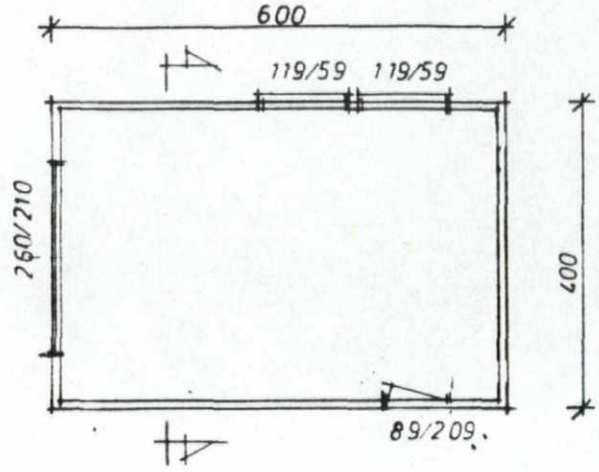
B-25-73-SG

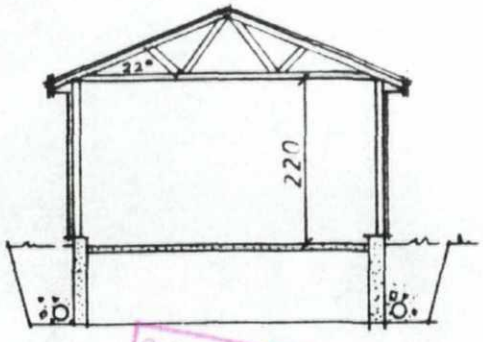
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt.....

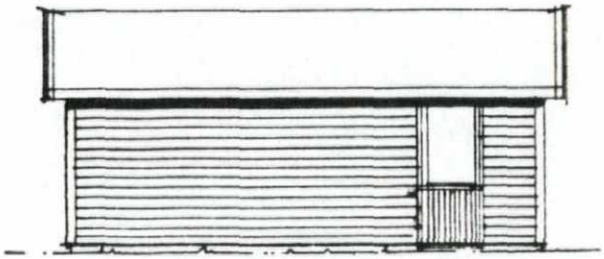
Arkiv.....



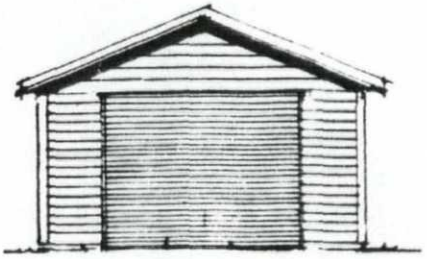


SNITT

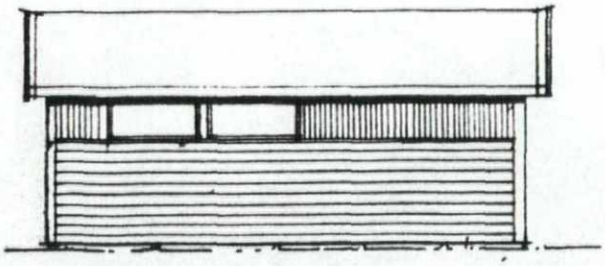
Godkjent Byggingsrådet
sak 757/87
Dette må ikke oppfattes tillatelse
enn de godkjente tegningen viser



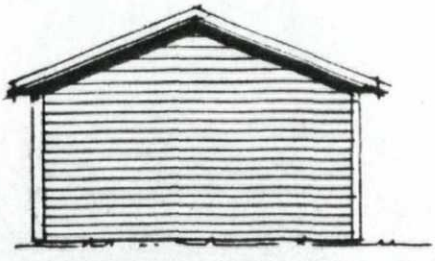
FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: ØST

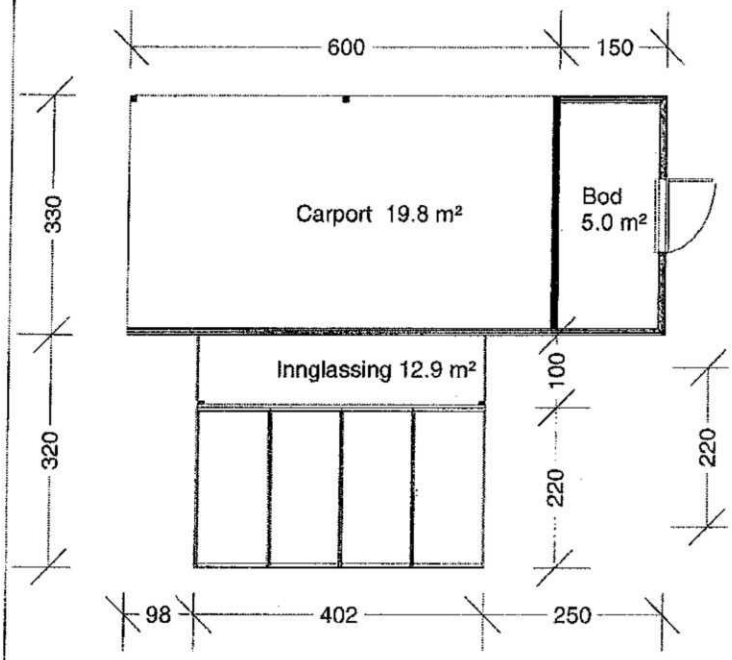


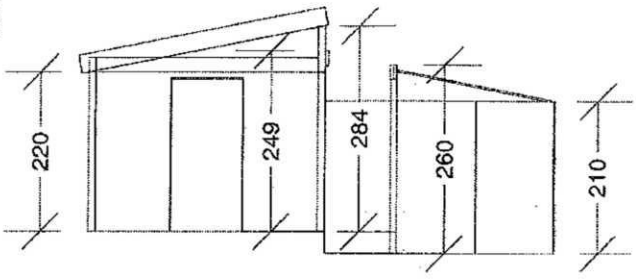
FASADE MOT: SØR

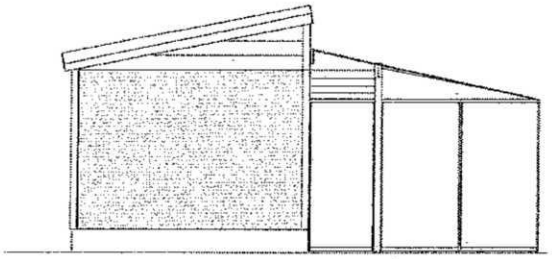
Rev

Sak GARASJE -		Husb reg nr	
Byggherre HILDE HEBER/TOR ISENE		Målestokk	Tegn / Dat
Byggeplass LURA TOMT 547		1:100	Trac OT / Dat 191275
Kommune SANDNES Gnr Bnr			Kfr / Dat
BRØDR. HETLAND AS SANDNES 045/61000 BRYNE 044/81090 SKARNES 1126 1159		Erstatning for Typebetegnelse G-24 Erstattet av	

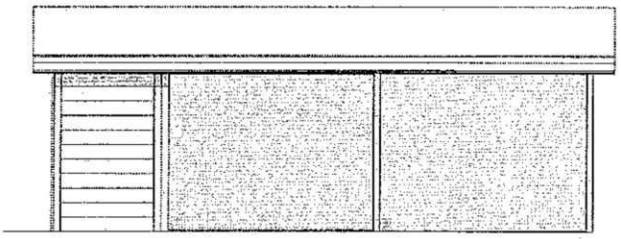
... benyttet eller etterlignes. Jf. lov om åndsverk av 1930



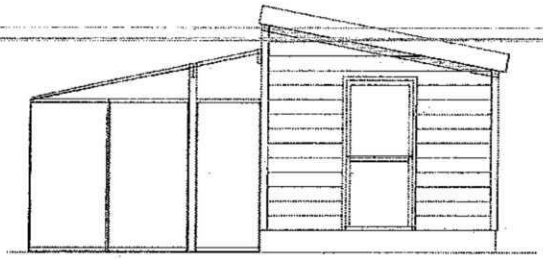




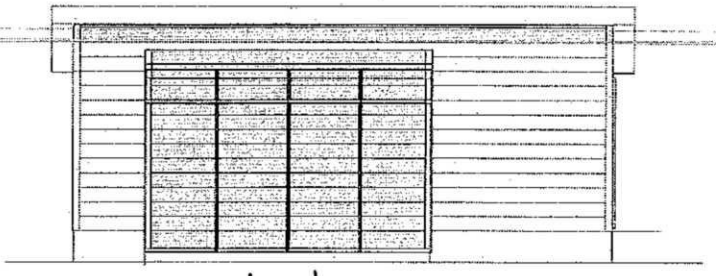
Nord



Øst



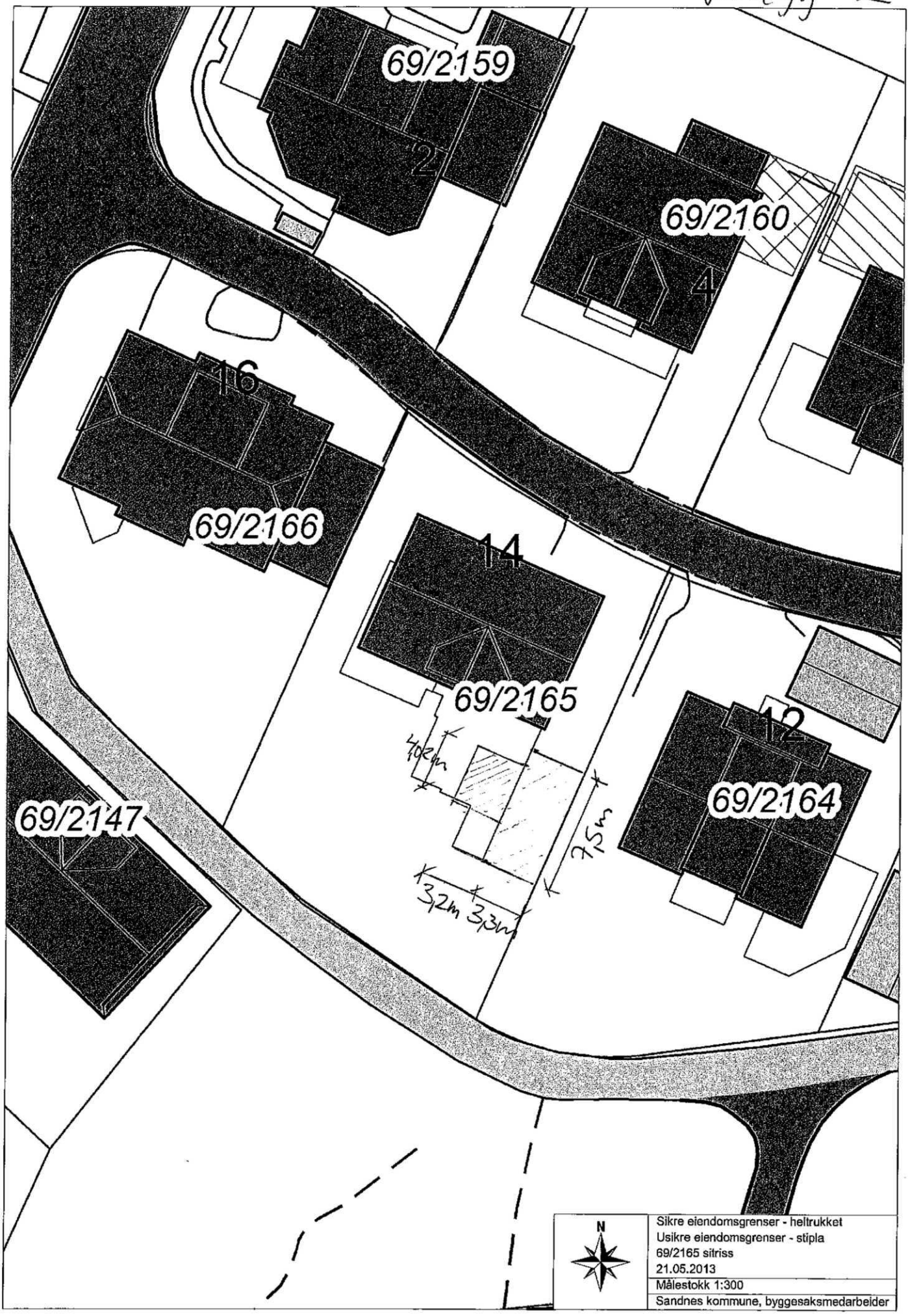
Sør



Vest

Prosjekt : Carport-bod og hagestue Tor A. Isene - Bukken Bruseveien 14		
Tegn : Detaljer	Farstad profilsystemer	
Farstad	Tegn. 1:50 A. Jacobsen	dato : 03.05.13

Vedlegg 2


69/2159
2
69/2160
4
16
69/2166
14
69/2165
4,0m
7,5m
3,2m
3,3m
12
69/2164
69/2147
N
Sikre eiendomsgrenser - heltrukket
Usikre eiendomsgrenser - stipla
69/2165 situss
21.05.2013
Målestokk 1:300
Sandnes kommune, byggesaksmedarbeider

DAGBOKFØRT
6
28.12.87 13630
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

Rett gjenpart
bekreftes
Den norske Creditbank
Ifig. spesialfullmakt

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved til
Hilde Heber - fødselsnr.: 070460 [redacted]
tomt nr 547 gnr 69 bnr 2165 på Store Myklaberget felt K 3
i Sandnes.

Vederlaget kr 148.516,- er oppgjort på omforenet måte.

1. Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten tillegg for rentetap. Denne heftelsen kan slettes straks tomten er bebygget (er gitt brukstillatelse).
2. Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/televerket til eventuelt anlegg og vedlikehold av ledninger og vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader ved vedlikeholdsarbeid erstattes.
3. Private ledninger for vann og kloakk må legges over egen, og i tilfelle annenmanns grunn, etter anvisning fra byingeniøren. Liksom også denne eiendom i tilfelle vederlagsfritt må tåle andres ledninger. Vedlikehold på ledninger over annenmanns grunn kan skje mot erstatning av skade.
4. Alle ledninger med mindre dimensjoner for vann enn 4" (Ø 100 mm), for spillvann 6" (Ø 150 mm) og for overvann 8" (Ø 200 mm), regnes som private/felles ledninger og vedlikeholdes av brukerne.
5. Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøy, herunder gravemaskiner, traktorer o.l. foran hus eller i gatene. Bortsett fra midlertidig parkering tillates ikke parkering av campingvogner i gatene. Dette forbud kan helt eller delvis oppheves av formannskapet dersom dette er et alminnelig ønske blant eierne av de berørte eiendommer.
6. Til å forestå endelig opparbeidelse og vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.
7. Buskplanting må ikke skje nærmere veikant enn 3/4 m. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.
8. Eiendommer som har sin adkomst via felles avkjørsel/vei plikter å delta i vedlikehold i forhold til det samlede antall brukere av veien.
9. Kjøper plikter å bo på eiendommen i minst 2 år etter at boligen er klar til innflytting (er gitt brukstillatelse).
10. Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje, eller til søsken, eller fraflytter før 2 årsfristen er utløpt, har Jonas Øglænd A/S eller kommunen tilbakekjøpsrett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostpris menes de kontantutlegg som vedkommende har hatt med skjønnsmessig tillegg for verdien av egen arbeidsinnsats.
11. Oppnås ikke enighet om pris skal denne fastsettes av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes.
12. Klausulen om forkjøpsrett faller bort 2 år etter at boligen er klar for innflytting (er gitt brukstillatelse).
13. Kommunens forkjøpsrett gis prioritet etter 1. prioritets pantelån og etter Jonas Øglænd A/S forkjøpsrett.

Sandnes den
24. nov. 1987

Roald G. Bergsaker
ordfører

SANDNES KOMMUNE ORDFØREREN

Njål Notheim
rådmann

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:
Bukken Bruseveien 14, 4314 Sandnes
Gnr. 69, Bnr. 2165, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
301260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
