PRIVATMEGLEREN
JÆREN

MUNINS GATE 1 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Munins gate 1C
4306 SANDNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1948
BRA:	264 m^2
BRA-i:	233 m^2
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	17	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43014

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Fuktmåling opp i mot farenivå. Dampsperre i vegg.
Vinduer og dører	Eldre vinduer med noe avvik
Yttervegger	Manglende musetetting og enkelte mindre avvik
Renner og nedløp	Alder, en skade og korrosjon
Skorstein over tak	Påbegynnede riss/sprekker
Takkonstruksjon og loft	Eldre konstruksjon med manglende inspeksjonsmuligheter.
Taktekking	Alder og enkelte avvik
Toalettrom: Kjeller	Manglende drensåpning/lekkasjestopper
Ventilasjon	Enkelte rom uten ventiler og enkelte manglende ventiler i vinduer
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Overflater	Lite fall stedvis, bom flis og svertesopp
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Overgang klemring/membran tildekket.
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Overflater	Noe lite fall
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende inspeksjonsmulighet
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	Fallforhold/høyder
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende inspeksjonsmuligheter.
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk/innredning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i kjeller er ca. 2,04m. Takhøyde på loft er ca. 1,91m med skrånende tak nedover.

Vindu i soverom kjeller har noe liten åpning mtp. rømning. Vindusstørrelse tilfredsstiller krav til størrelse, men åpning i karm for rømning er noe liten.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Noe liten dagslysforhold i kjeller, men krav til dagslysforhold på boliger før 2011 kan rømningsvindu være tilfredsstillende: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft, kun rømning fra intern trapp. Etasjer uten direkte adkomst til bakken skal ha to rømningsveier. Det er også to takvinduer i etasjen, men disse er i utgangspunktet ikke godkjent som rømning grunnet snø/is problematikk og høyde ned til bakken.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler noe sikring på innvendige trapper. Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp fra 1. etasje til 2. etasje.
Trapp til loft er bratt og har smale trinn og bør brukes med forsiktighet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp fra gårdsrom til hage. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er ikke montert håndløper på trapp til kjeller.

Noe store åpninger mellom rekkverk og trinn i trapp fra platting opp mot terrasse.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke påvist røykvarsler på loft.
Brannslokkingsapparat er ikke påvist.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2026

Rapportdato
13.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Annika Roland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Munins gate 1C, 4306 Sandnes**

Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **237** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1948** - iht. Innflyttingsattest
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur.
Yttervegger i mur/tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Valmtak med skifer.
Vinduer og dører i tre og PVC,

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**95**	**64** Romfordeling: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, soverom 1, stue/kjøkken, toalettrom og soverom 2.	**31** Romfordeling: Vinterstue og utvendig bod.	**0**	**0**
1. etasje	**101**	**101** Romfordeling: Entré/hall, stue/kjøkken/spisestue, bad/vaskerom og garasje.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**60**	**60** Romfordeling: Gang, soverom/omkledningsrom, bad, soverom 2, bod og soverom 3	**0**	**0**	**0**
Loft	**8**	**8** Romfordeling: Lekerom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**264**	**233**	**31**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Enkelte vegger i kjeller har stor tykkelse og er medtatt i arealer.
Garasje har intern tilkomst fra boligen og er medtatt i arealer iht. måleregler. Areal under kjeller har ikke målbart areal grunnet takhøyde.
Store deler av loft har ikke målbart arealgrunnet takhøyde med skråvegger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terreng heller inn mot bolig



Fall inn mot bolig, det er etablert avløp/rist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst at drenering er oppgradert i 2019 i to omganger(nedside/fremside), det ble også foretatt utskiftinger av masser fra leirholdig materiale til pukk/grus.

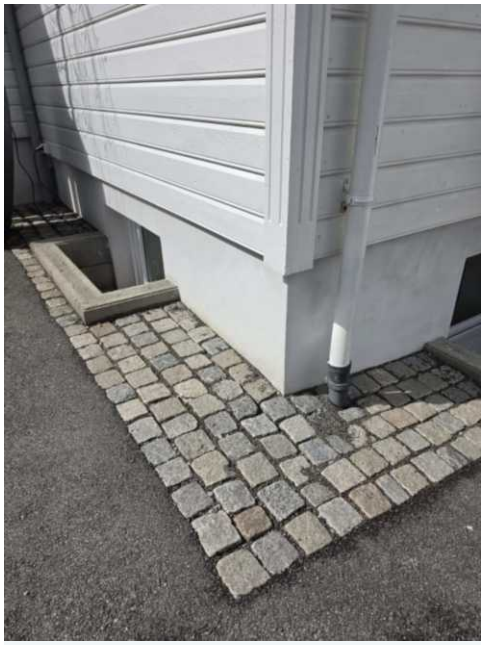
Bondetampen AS har laget drenering langs huset og aco renner for oppsamling av vann på begge laveste punkt på oppsiden av huset på begge parkeringer. De forbedret samtidig fallet og la massene slik at vannet skulle bli best mulig ledet bort fra huset.
Det er lagt platon på betongveggene mot masse på den nye grillstuen.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det er opplyst at drenering er oppgradert i 2019 i to omganger(nedside/fremside), det ble også foretatt utskiftinger av masser fra leirholdig materiale til pukk/grus.
Drenering er oppgradert rundt hele boligen, men garasje ble ikke fjernet og deler av drenering i dette området er usikkert på om er oppgradert eller hva som er utført. Det er ikke registrert ansamlinger av vann i lite lagerrom under garasje.

Bondetampen AS har laget drenering langs huset og aco renner for oppsamling av vann på begge laveste punkt på oppsiden av huset på begge parkeringer. De forbedret samtidig fallet og la massene slik at vannet skulle bli best mulig ledet bort fra huset.
Det er lagt platon på betongveggene mot masse på den nye grillstuen.
Selger har dokumentasjon(fakturaer) på arbeider som er utført og har etterspurt ytterligere dokumentasjon.



Eventuell grunnmursplast ikke synlig over terrenget.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet

Grunnmur av ukjent materiale. Ut ifra alder er det trolig betong og/eller tegl.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur av ukjent materiale. Ut ifra alder er det trolig betong og/eller tegl.

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren for det meste tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjeller er oppusset i 2019.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, men det er ikke registrert skader på befaring. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve på ett sted.

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Vegger er påforet og kledd, det er begrenset mulighet for inspeksjon som følge. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Ett soverom mangler ventil og ventilering må foretas via lukkevinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

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

Det anbefales å etablere ventil i vegg i soverom som mangler dette.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Platting

Takterrasse over hagestue som forsetter videre utover langs boligen mot hageside.
Treplatting i hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takterrasse og platting er oppført i nyere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Takterrasse som er tekket papp og påmontert terrassebord over, det er ikke mulig å kontrollere tekking/overganger.

Vinterstue er bygget av Sandnes Byggtjenester, selger har fakturaer på arbeidet.
Balkong/terrasse ligger over innredede vinterstue. Manglende kontrollmulighet av tekkingen skyldes at pappen er tildekket av terrassebord. Når terrasse ligger over oppvarmet eller innredet rom, stilles det større krav til korrekt oppbygning og tetthet. Begrenset tilgjengelighet gjør det vanskelig å vurdere om disse kravene er ivaretatt. Det anbefales å foreta en nærmere teknisk undersøkelse av takterrassen, herunder kontroll av tekking, overganger og konstruktiv oppbygning. Dette kan innebære demontering av deler av terrassebordene for å få tilgang til underliggende papptekking. Videre bør det vurderes om konstruksjonen er korrekt utført for plassering over innredet rom, med særlig fokus på fuktsikring og fall.

Terrassebord og rekkverk fremstår i generelt normal stand.

6.5 Vinduer og dører



Sprekkdannelser og nedbrytning

Beskrivelse
Vinduer og dører i tre og PVC med isolerglass. Kjellerdør har enkelt glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
PVC vinduer er skiftet i ca. 2019.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei



Sprekkdannelser og nedbrytning



Pakning vridd utav posisjon på dør fra underetasje

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre og PVC med isolerglass. Kjellerdør har enkelt glass. Nyere vinduer av PVC er i normal stand.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Redusert tettefunksjon i pakninger kan føre til økt luftlekkasje, trekk og i noen tilfeller fuktinntrengning.

Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med spredte råteskader på glasslister. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Vinduer er generelt malingsslitte utvendig som følge av mangelfull vedlikeholdsmaling over tid som gjør at treverk utsettes for fuktpåvirkning.
Det er noe sprekkdannelser i karmer og treverk som følge av naturlig aldring av treverk og overflatebehandling etter flere års eksponering for vær og vind.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot alder og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Det anbefales å kontrollere vinduer og dører nærmere, særlig områder med synlig slitasje og begynnende råte, for å vurdere omfang og utvikling. Skadde glasslister og partier med råte bør utbedres eller skiftes ut, og det bør gjennomføres nødvendig overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre fuktpåvirkning. Regelmessig vedlikehold, herunder maling og kontroll av utsatte detaljer, anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Dersom det avdekkes mer omfattende skader ved nærmere kontroll, bør videre tiltak vurderes av fagkyndig.



Gammelt vindu mot rom under garasje



Korrosjon beslag

6.6 Yttervegger



Maling slipper noe fra underlaget



Manglende musetetting



Kledning nærme terrasse med redusert lufting som følge

Type fasade	Betong, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er montert utenpå murvegger i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen er ved terrasse/platting montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.

Det er ikke montert musetetting bak kledning. Manglende musetetting kan skyldes eldre byggeskikk eller at dette ikke ble etablert ved oppføring eller senere arbeider.

Maling slipper noe fra kledningen enkelte steder. At maling slipper fra kledningen kan tyde på mangelfull forbehandling eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Det er benyttet glatt panel i takutstikk og maling slipper stedvis som følge av manglende heft mot materiale.

Forholdene er observert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fravær av musetetting kan gi økt risiko for at gnagere eller smådyr tar seg inn bak kledningen, med mulig skade på isolasjon og konstruksjon. Avflasset maling og dårlig heft kan føre til at treverket blir mer utsatt for fuktpåvirkning, noe som over tid kan redusere levetiden på kledning og detaljer. I takutstikk kan manglende vedheft på maling gi behov for hyppigere vedlikehold. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det utvikle seg videre slitasje og lokale råteskader.
Det anbefales å vurdere ettermontering av musetetting bak kledning der dette er praktisk mulig, særlig på utsatte steder. Kledning og takutstikk bør kontrolleres nærmere for omfang av malingsslitasje og eventuell begynnende nedbrytning av treverk. Der maling slipper, bør løstsittende maling fjernes, underlaget forbehandles korrekt og overflatene males på nytt med egnet system. For glatt panel i takutstikk bør det vurderes bruk av maling og forbehandling tilpasset underlaget for å oppnå bedre heft og holdbarhet.



Manglende ventil



Malingflass

6.7 Renner og nedløp



Korrosjon rennekroker

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja



Sprekk i hjørne av renne ved inngang



Korrosjon i feste

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Det er registrert korrosjon på rennekroker og på festene til nedløpsrør. Korrosjonen fremstår som synlig rustdannelse på metallkomponenter som er eksponert for vær og fukt. Observasjonen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av takavvannssystemet. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av reststyrke eller innfestingens bæreevne.
Korrosjonen kan skyldes langvarig eksponering for fukt, nedbør og temperatursvingninger over tid. Manglende eller svekket overflatebehandling kan ha bidratt til at metalloverflatene har begynt å ruste. Alderen på komponentene kan også være en medvirkende faktor, særlig dersom de er av eldre type eller ikke er utført i korrosjonsbestandig materiale.

Det er registrert skade og brist i hjørnet av takrennen over inngangspartiet. Skaden fremstår som en fysisk svekkelse i materialet, og er synlig ved visuell inspeksjon. Det er ikke vurdert i hvilken grad skaden påvirker hele takrennens funksjon, eller om det foreligger lekkasje i tilknytning til bruddet. Forholdet er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Korrosjon på rennekroker og nedløpsfester kan føre til redusert styrke og stabilitet i festene. Over tid kan dette medføre at takrenner eller nedløpsrør løsner, får feil fall eller i verste fall faller ned. Det anbefales å kontrollere omfanget av korrosjonen nærmere, spesielt festenes tilstand og innfesting i underlaget. Komponenter med betydelig rust eller svekket funksjon bør utbedres eller skiftes ut. Ved utskifting anbefales det å benytte materialer med god korrosjonsbestandighet.

Det anbefales å kontrollere omfanget av skaden nærmere, om takrennen er tett og har tilstrekkelig fall i området rundt bruddet. Skadet del av takrennen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre korrekt funksjon og bortledning av takvann.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra Annet

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Skorstein over tak er besiktiget fra takvindu. Det er registrert at pipen ikke er overflatebehandlet med noe riss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en renovering av pipen over tak, slik som vask, utbedre riss og overflatebehandling, eventuelt montere heldekkende beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Luftespalter etablert i utstikk, konstruksjon videre oppover lar seg ikke kontrollere.

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Det er synlige luftespalter i takutstikk.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Loft er innredet i nyere tid. Det er opplyst at ved innredning av loftet er det foretatt visuell inspeksjon uten å påvise åpenbare tegn til lekkasjer.

Loftet er innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

Innredede loft fra denne perioden er ofte utført med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Mangelfull dampsperre eller lufting kan medføre kondens og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn før de blir omfattende.
Det er ikke uvanlig at treverk fra denne perioden har flyvehull etter treskadeinsekter, men inspeksjon er svært begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det planlegges ombygging, oppgradering eller ved mistanke om fuktproblemer. Dette kan innebære åpning av konstruksjon for kontroll av dampsperre, isolasjon og eventuelle skader. Det bør også vurderes å gjennomføre fuktmålinger og termografering for å avdekke risikoområder.

6.10 Taktekking



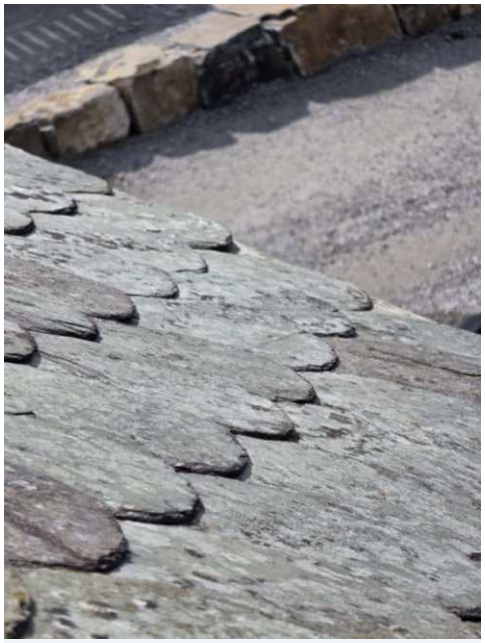
Manglende beslag



Spiker utav posisjon



Sprekk i skiferstein



Sprekk i skiferstein

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Valmtak tekket med skiferstein.

Det er registrert enkelte skiferstein med riss/sprekker og enkelte skiferstein som er erstattet med beslag over inngangsparti på hovedtak. Riss og sprekker i skiferstein kan skyldes normal aldring, værpåvirkning og frost over tid. At skifer er erstattet med beslag over inngangspartiet kan indikere tidligere skader

Det mangler en beslag over mønekam på valm mot nord, i tillegg er flere spiker til beslag arbeidet seg ut og faller snart av som kan føre til flere beslag som blåser av ved storm. Manglende mønebeslag og løse spiker kan skyldes slitasje, korrosjon eller bevegelser i konstruksjonen som følge av vind- og temperatursvingninger.

Papp i overgang garasjetak og vegg er ikke tapet/klemt mot vegg.

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skiferstein med sprekker kan over tid føre til lekkasjer dersom skadene utvikler seg. Manglende eller løse beslag, spesielt ved mønekam, kan gi økt risiko for at beslag løsner eller blåser av ved kraftig vind, med påfølgende fare for vanninntrengning. Utilstrekkelig sikret papp i overgang mot vegg kan gi lekkasjepunkt og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Samlet sett kan forholdene øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen dersom de ikke følges opp.

Det anbefales å kontrollere taket nærmere, med særlig fokus på skiferstein med riss og sprekker, for å vurdere behov for utskifting. Manglende beslag over mønekam bør monteres, og løse eller delvis uttrukne spiker til beslag bør festes på nytt eller erstattes for å sikre tilstrekkelig innfesting. Overgangen mellom garasjetak og vegg bør kontrolleres nærmere, og pappen bør tapes eller klemmes korrekt mot vegg for å oppnå tilfredsstillende tetthet.



Papp ikke klemt/tapet mot vegg

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Det er støpt gulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjer. Målinger er foretatt ved stikkprøver. Det er registrert noe lokale skjevheter, men ikke skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

Peis i stue er montert i 2019.
Det er teglpipe som er renovert med innvendig stålrør. Pipe er innekledd på enkelte sider, pipen er renovert med stålrør og installasjon godkjent av brannvesenet.

6.13 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter med profil og benkeplate i laminat. Innredning er skiftet ut i senere tid og fremstår i normal stand ut ifra alder.
Det er ikke montert lekkasjestopper på gulv, denne kan ligge under innredningen. Ukjent om det er krav til dette da dette vil avhenge av når innredning er montert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

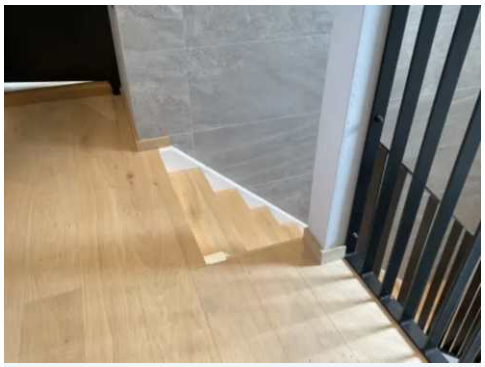
Kjøkkeninnredning med sorte slette fronter og sort benkeplate i kompositttmateriale. Kjøkken er i normal stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator i himling over koketopp.



Liten del med manglende sikring og manglende håndløper



Manglende sikring rundt trappeutsparing, bratt trapp med smale trinn.



Lavt rekkverk



Ikke håndløper

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk/innredning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Eventuelle brannskille lar seg normalt ikke kontrollere uten større inngrep i konstruksjonen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger en innflyttingsattest fra 1948.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takhøyde i kjeller er ca. 2,04m. Takhøyde på loft er ca. 1,91m med skrånende tak nedover.

Vindu i soverom kjeller har noe liten åpning mtp. rømning. Vindusstørrelse tilfredsstiller krav til størrelse, men åpning i karm for rømning er noe liten.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vinduåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Noe liten dagslysforhold i kjeller, men krav til dagslysforhold på boliger før 2011 kan rømningsvindu være tilfredsstillende: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er ikke tilfredsstillende rømning fra loft, kun rømning fra intern trapp. Etasjer uten direkte adkomst til bakken skal ha to rømningsveier. Det er også to takvinduer i etasjen, men disse er i utgangspunktet ikke godkjent som rømning grunnet snø/is problematikk og høyde ned til bakken.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det mangler noe sikring på innvendige trapper. Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp fra 1. etasje til 2. etasje.
Trapp til loft er bratt og har smale trinn og bør brukes med forsiktighet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp fra gårdsrom til hage. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er ikke montert håndløper på trapp til kjeller.

Noe store åpninger mellom rekkverk og trinn i trapp fra platting opp mot terrasse.



Manglende sikring



Noe store åpninger

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler

Det er ikke påvist røykvarsler på loft.
Brannslokkingsapparat er ikke påvist.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Takstige er ikke montert. Men det etablert feieluke på loft som benyttes til feiing. Løsningen er godkjent av brannvesen/feier.

6.16 Toalettrom: Kjeller



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Toalettrom med elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft under dør. Viften er ikke funksjonstestet på befaring.

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Det er ikke montert synlig lekkasjesikring på gulv for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje, dette kan skyldes feil prosjektering eller at denne ligger skjult i konstruksjonen, ytterligere undersøkelser anbefales. Ved lekkasje vil vann kunne renne fritt og påføre større skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt arbeider i forbindelse med renovering i 2019.
Rør i gate(kommunalt) er skiftet nå nylig.
Rør fra kommunalt til bolig er skiftet for ca. 15år siden.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Synlige avløpsrør av plast. Det er foretatt utskifting av avløpsrør i forbindelse med øvrige oppgraderinger, ukjent om rør under gulv og stikkledninger er skiftet ut.
Det er ikke registrert lufting av kloakk over tak, men det er derimot opplyst at det er montert et lufterør til kloakk i bakken utenfor. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige takflater og opplysninger som foreligger.

Kommunale rør i bakken er nylig skiftet. Forrige eier har opplyst at avløp og overvann er skilt og montert nytt inn til bolig for ca. 15 år siden.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt arbeider i 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap i bad/vaskerom kjeller, avløp fra skapet går inn i avløp i vegg som lekkasjesikring. Det gjøres oppmerksom på at kurser i skap ikke er merket.

Fordelerskap i bad/vaskerom 1. etasje, det er avløp fra skap ut til gulv bad. Dør på skap lar seg ikke åpne fullt, noe begrenset tilkomst. Det er observert noe irring, dette er påregnelig normalt, men anbefales holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på at kurser i skap ikke er merket.

Det anbefales å få kartlagt kurser og merket disse tilstrekkelig i skap.

Kommunale rør i gaten er nylig skiftet. Forrige eier har opplyst at rør fra kommunalt til bolig er skiftet for ca. 15 år siden.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt el-tilsyn i 2026 av L-nett og utbedringer er utført av Elektro Comfort. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2019

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Varmepumpe i stue 1. etasje fra 2019.

6.21 Varmtvannsbereder: 2 stk

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018/2019

Størrelse

ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

To beredere plassert i bad/vaskerom kjeller. Beredere er på ca. 200 liter hver.
En bereder er merket med november 2018 og en er merket med august 2019, dette er produksjonsdato og montering kan være samtidig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med elektrisk styrte vifter i våtrom og kjøkkenventilatorer. Det er registrert at det ikke er montert ventiler i alle vinduer eller yttervegger. Ventilasjonsløsningen fremstår dermed som delvis avhengig av naturlig lufttilførsel via åpninger og utettheter i bygningskroppen. Det er ikke utført målinger av luftmengder eller vurdert om dagens løsning gir tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Det er registrert miniventilasjon i kjellerstue. Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel, og det er ikke kjent kapasitet, alder eller om løsningen gir tilstrekkelig luftutskifting for rommets bruk. Det er ikke utført målinger eller inngrep, og vurderingen baserer seg på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Miniventilasjon kan være etablert som en enkel løsning for å sikre noe luftutskifting i kjellerrom, særlig der det ikke er etablert balansert eller mekanisk ventilasjon. Løsningen kan være valgt på bakgrunn av byggets alder eller som et senere tiltak for å bedre inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begrenset tilførsel av friskluft kan føre til utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, særlig i oppholdsrom. Dette kan over tid gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og i noen tilfeller kondensproblemer. Mangelfull ventilasjon kan påvirke inneklimaet negativt og bidra til lukt- eller komfortproblemer, spesielt i rom uten egne tilluftsåpninger.

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen nærmere for å avklare om boligen har tilstrekkelig lufttilførsel i alle rom. Dette kan innebære kontroll av eksisterende ventiler og vurdering av behov for ettermontering av ventiler i vinduer eller yttervegger. Dersom ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, bør det vurderes å forbedre løsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima. Eventuelle tiltak bør planlegges og utføres med hensyn til byggets konstruksjon og bruk.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller



Lav terskel uten oppbrett av membran



Sprekker flis

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser på vegg dusj og malte overflater på resterende vegger. Malte overflater tak. Takhøyde i bad er ca. 2.00m.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad/vaskerom er oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Sprekk fuge



Svertesopp



Klemring/membran tildekket med fugemasse.



Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er tilfredsstillende. Fall utenfor dusj er mot dør og dusj, det er lav høyde på terskel og ved lekkasje er det fare for at lekkasjevann renner ut døren.
Det er sprekk i fliser/fuger på gulv enkelte steder.

Fall i dusj er noe varierende, med noe lite fall enkelte steder.

Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet.

Det er ikke påvist sluk utenfor dusj, men dette kan forekomme under beredere/vaskemaskin e.l.

Anbefalte tiltak overflater

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte fuger med svertesopp. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Det anbefales å utbedre fallforhold ved fremtidig oppgradering slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann eller lekkasjestopper i dør for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/membran i sluk er tildekket med fugemasse o.l. Utførelse lar seg ikke tilstrekkelig påvise som følge.

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse eller fjerne fugemasse o.l og få en vurdering av utførelsen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusj, servantskap, speilskap, opplegg vaskemaskin. Beredere og fordelerskap er også plassert i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er en elektrisk styrt vifte i himling, denne er ikke funksjonstestet på befaring. Det er også en ventil i yttervegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør, dersom denne er trukket opp på terskel(tildekket med list).

Det er jevnt fall mot sluk i dusj, men fall er noe mindre enn referansenivået for rapporten. Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Det vil være påregnelig med noe vann utenfor dusj ved bruk, det anbefales at dette manuelt fjernes. En oppkant i dusj kan hindre at vann trekker utenfor, men denne må ikke lages høyere enn oppbrett av membran i dør, slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/membran i sluk er tildekket med fugemasse og utførelse lar seg ikke kontrollere tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse. Eventuelt skånsomt fjerne fugemasse og få en vurdering av utførelsen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servantskap, dusj, skap med opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er elektrisk styrt vifte i tak, denne er ikke funksjonstestet på befaring.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking bak dusjsone lar seg ikke utføre grunnet bygningsmessige hindringer og vaskemaskin/tørketrommel. Hulltaking er foretatt i nisje ved vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

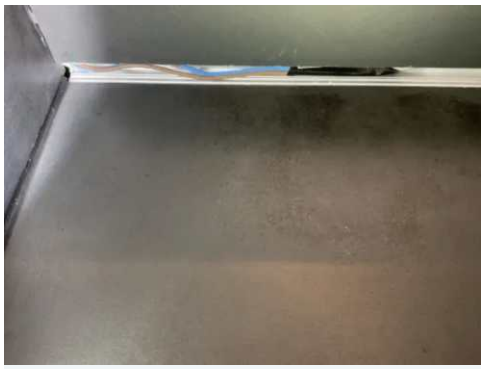
6.25 Våtrom: Bad 2. etasje



Overgang membran/klemring ikke synlig



Punkt i dusj



Kabel i skinne(dette gjelder også ved badekar og bad 1. etasje)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser og malte overflater på vegger. Malte overflater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke opptrekk av membran på dørterskler og høydeforskjell til sluk er lavere enn krav. Det er generelt lite fall mot sluk.

Vindu er plassert i våtsone for badekar og kan være utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg.

Bunnkant på dusj og badekar er høyere enn oppbrett på dørterskler, ved lekkasje fra øvrig utstyr er det fare for at lekkasjevann kan renne ut døren.



Sluk under badekar



Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Det anbefales å etablere drensåpning i bunnskinne på dusj og til sluk under badekar slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Ved vannansamlinger i dusj ved bruk anbefales det å fjerne dette manuelt, ved fremtidig oppgradering anbefales det å utbedre fallforhold.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er slukrenne i dusj uten muligheter for inspeksjon/vurdering av overgang klemring/membran, da denne overgangen ikke er synlig på denne type sluk.
Sluk under badekar er plassert under innebygget badekar, med en liten luke for inspeksjon. Sluk lar seg ikke tilstrekkelig inspisere eller rengjøre.
Det er et deksel i våtsone dusj, og kabler ligger i skinne trolig tiltenkt fremtidig lys.
Det er innebygget armatur, avløp fra dette er ikke påvist, men kan gå ut under badekaret.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk under badekar for inspeksjon og rengjøring anbefales.
Dokumentasjon på utførelse anbefales innhentet. Om dette ikke lar seg gjøre anbefales det å bruke våtrommet med forsiktighet og et dusjkabinett kan med fordel benyttes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servant i innredning, badekar, dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er en elektrisk styrt vifte i tak og lukkevinduer. Viften er ikke funksjonstestet på befaring.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Innvendige overflater og dører



Feilmontert laminat i kjeller, skjøter med for liten overlapp som kan føre til knirk

Beskrivelse

Kjeller: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
1. etasje: Fliser og parkett på gulv. Fliser, malte overflater og finérplater på vegger. Malte overflater på tak.
2. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
Loft: Herdet tregulv på gulv. Malte overflater på tak og vegg.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk.
Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig.
Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

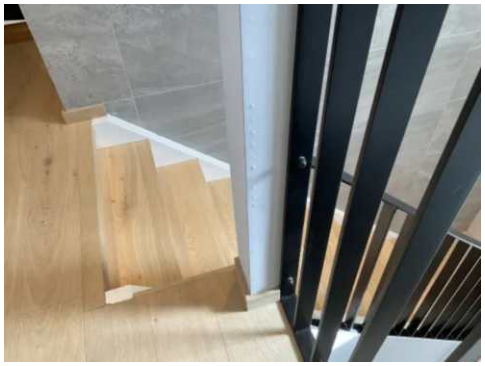


Noe skjevheter



Skal ferdigstilles i etterkant av befaring





6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260115
Addresse	Munins gate 1 C		
Postnr.	4306	Sted	SANDNES
Selgers navn	Annika Roland		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

19131999

Våtrom

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:

Nytt rør i rør system, byttet kloakkrør til pvc og ny membran på vegger og gulv. To nye varmtvannsberedere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rør i rør utført av rørlegger, men finner ikke papirer. Fliselegging og membran utført av faglært venn.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På gulv og vegger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk på alle bad byttet.

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:

Laget spotter, avtrekksvifter, varmekabler og koblet til varmtvannsberedere og vaskemaskin/tørketrommel.

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:

Samsvarerklæring fra Elektro comfort på alt elektrisk.

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:

Lagt ny drenering på oppside og nedside av tomt. Kommunen er nylig ferdige med bytte av vann og kloakkrør i gaten og nærliggende gater.Forrige eier informerte i sin egenerklæring at avløpsvann og overvann ble skilt og laget til nytt for 15 år siden da.

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:

Fakturaer fra Bondetampen AS (grave entreprenør). Legger ved en av fakturaene for å vise til firma som er brukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, skade på det ene hjørne på en takrenne.

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

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

Lagt ny taktekking og takrenne på utestue. Lagt på ny overgang fra takrenne på hjørne og koblet til acodrenet. Også byttet en takrenne på fremsiden av huset fra øvre terasse og ned.

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:

Faktura del 1 av 3 som er like på hagestue for å vise til firma.

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:

Byttet vinduer i kjeller på soverommene og alle i hovedetasje utenom et i tv stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært tømrer, venn.

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:

Bondetampen AS har laget ny drenering og acorenner rundt huset for å ta vannet som kommer fra veien.

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:

Fakturaer. Legger til en for å vise til firma.

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?

Leiligheten er pusset opp til nyere stand i 2019. Oppgradering av hele leiligheten. Var et gammelt kjøkken i stue, soverom og grov vaskerom fra før.

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

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

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

Rommet er i samme bruk som før. Rommet ble inspisert for lekkasjer av fagmann. Ingen funn. Ble så etterisolert, byttet gulvteppe til laminat, gipset, sparklet og malt. Fått inn spotter og ekstra stikk kontakter.

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:

Elektro comfort står ansvarlig for det elektriske og etterisolering og gulvlegging er utført av venn som driver eget tømrerfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Lnett har nettopp hatt kontroll av hele det eletriske anlegget i huset. Elektro comfort utbedret feil og har gitt samsvarerklæring på hele det eletriske anlegget i huset.

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:

Elektro comfort

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?:

Lnett. 09.12.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik er utbedret. Elektro comfort står ansvarlig.

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

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

Installert varmepumpe i stue i hovedetasje.

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:

Installasjons sjekkliste og signatur

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

Hvilke endringer er gjort?:

Alle vegger har blitt kledd med gips og er sparklet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget en vinterstue med terasse over. Sandnes Byggetjenester AS har utført jobben.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen selges med en ikke godkjent leilighet i kjelleren som har vært utleid fra 2019 til pdd.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det for4eligger innflyttingsattest fra 1948.

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

Beskrivelse:

Heftelse: 1946/1300-2/43 12.04.1946- Bestemmelse om gjerde: Grunnavståelse til gate/vei1947/164-1/43 11.01.1947- Best. om vann/kloakkledn.

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:

Det er laget godkjent inspeksjonsluke på lofte inn i stålrøret i pipen for feier. Feier var her sist i 2025 og alt så veldig bra ut.

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 15.05.2026

Signert av *Annika Roland*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Munins gate 1C, 4306 SANDNES**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295633**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170081145**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **237**
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 **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 799 kWh**



Munins gate 1C, 4306 SANDNES

Detaljering

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

Munins gate 1C, 4306 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

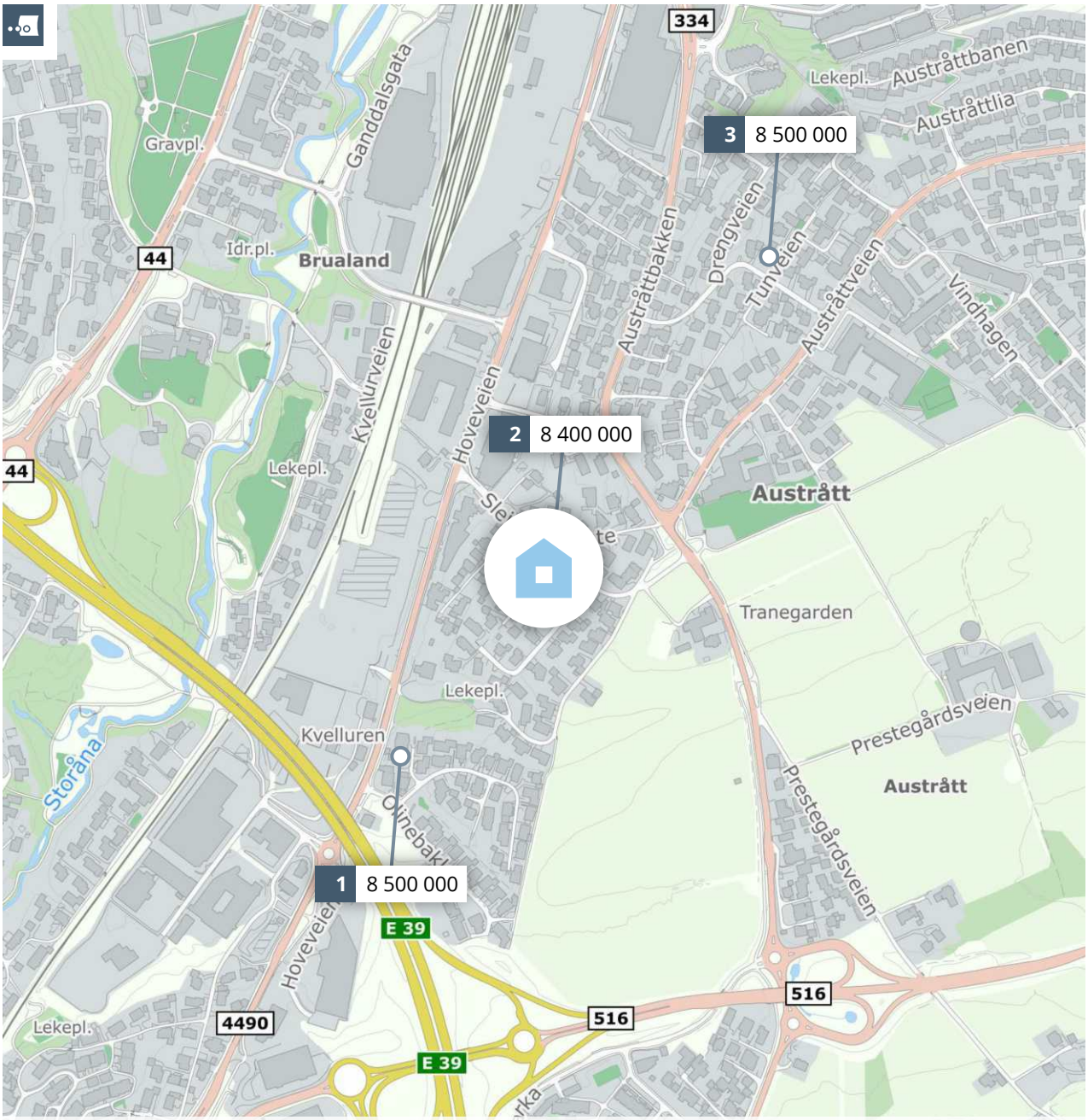
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

MUNINS GATE 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munins gate 1 C, 4306 SANDNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 39 BNR 237 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1108 SANDNES GRUNNKRETS Austråttbakken

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	36 438
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	233 m²	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						850 m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olinehagen 6				09.01.2026	7 490 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**39 171**
	217 m²	1989	654 m²	3 sov						
2	Munins gate 1 B				03.06.2025	7 690 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**42 000**
	200 m²	2007	373 m²	4 sov						
3	Lensmannsgata 12				11.06.2024	8 000 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**39 171**
	217 m²	1955	875 m²	4 sov						

Velkommen til Munins gate 1 C!

Kort fortalt:
Boligen for deg som ønsker god plass og sentrumsnær beliggenhet
Her bor du med nærhet til både by og natur
Boligen er betydelig oppgradert i nyere tid og holder en gjennomgående god standard
Boligens hoveddel inneholder 3 soverom, 2 bad og en romslig stue/kjøkken løsning
Kjelleren i dag er innredet som en utleiedel.
Flott opparbeidet uteområde med med romslig terrasse og solrik hage
Boligen har parkering i garasje

Innhold:
1. etasje: Entré/hall, stue/kjøkken/spisestue, bad/vaskerom og garasje
2. etasje: Gang, bad, soverom/omkledningsrom, 2 soverom og bod
Loft: Lekerom
Kjeller: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, bod, vinterhage og utvendig bod

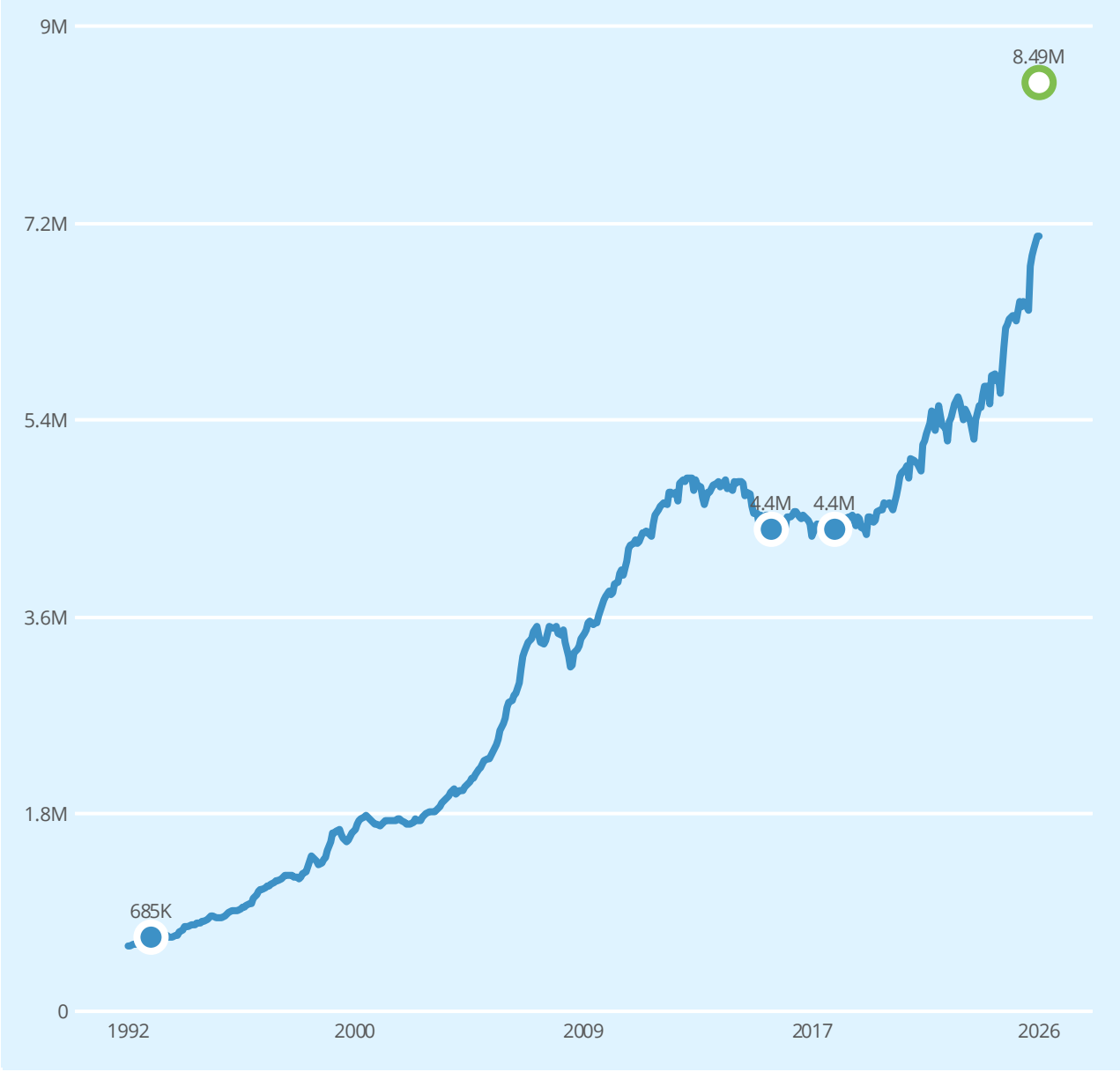
Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av enkelte rom ikke er i samsvar med godkjente tegninger. Se punkt i ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2021		26.05.2021	-	2 200 000	-	2 200 000	1
12.10.2018	25.10.2018	05.12.2018	4 590 000	4 400 000	0	4 400 000	
17.02.2016	15.06.2016	12.08.2016	4 650 000	4 400 000	0	4 400 000	
25.05.1993		25.05.1993	-	685 000	-	685 000	

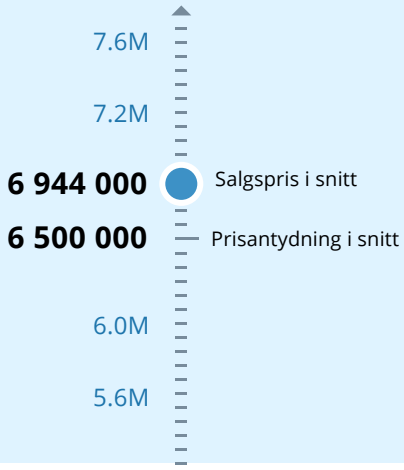
1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i Austråttbakken grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Austråttbakken grunnkrets siste 12 mnd

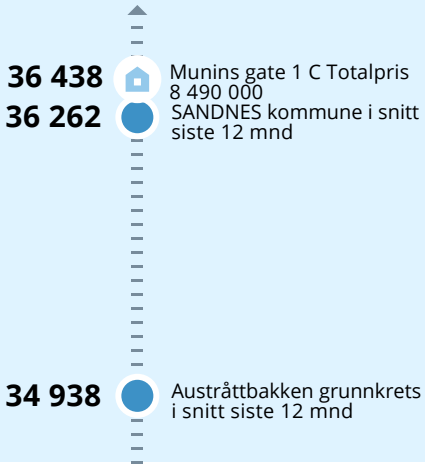
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 6.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



B.anm. 128/46.
IA/LA.

Frøken Sofie Sviland,
Espedalsvegen, Sandnes.

Innflytningsattest.

Etter Deres anmodning om innflytningsattest for Deres nye våningshus på gr.no. 39, br.no. 237 har bygningssjefen sett over huset den 4/3-48.

Det er et 80 m², 2 etasjes murhus (vangemur) med 2 leiligheter. Huset ligger utenfor bygningsdistriktet, så der kan bygges uten hensyn til bygningsloven. Men huset er anmeldt til bygningsrådet 12/6-46 og godkjent av dette 17/6-46 (sak 171/46) med den bemerkning at vannklosettene ikke må tas i bruk før kloakken er i orden. Tegningen er utført av murmester Thoralf Sømme og datert 13/4-46. Ansvarshavende for byggearbeidet har vært Thoralf Sømme.

Huset er ferdig og utført etter den godkjente plan når undtas følgende:

1. Det mangler alt sanitærutstyr for bad og klosetter. Det er et provisorisk utendørs privet.
2. Vinduene er ikke malt utvendig,
3. Det mangler enkelte småting som sluk i kjellergangen, dørterskler for et par kjellerdører, innmuring av vinduer ved inngangstrappen m.v.
4. Det gjenstår også litt planeringsarbeide omkring huset, og det mangler gjerde rundt tomten.

De meddeles herved tillatelse til å flytte inn i huset.

HERØY BYGNINGSRÅD 8-3-48



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

Nytt tak i stedet for balkong OK. 18/9-96
OPF.



Mot ØST



Mot SYD

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dnr.Lnr. 1 | Ark. 124m | Saksbeh. OT
19 AUG 1996
Ark.kode P 39-237
Ark.kode B
Saksnr. 96062 | Kvnr.

FASADER: Endret inngangsparti. Ny terrasse mot syd

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
02.05.96	L.P.		1:50

g.nr. 39, b.nr. 237

Jan Birger Høie og Berit Johanne Høie
Munnsgt. 1, SANDNES

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

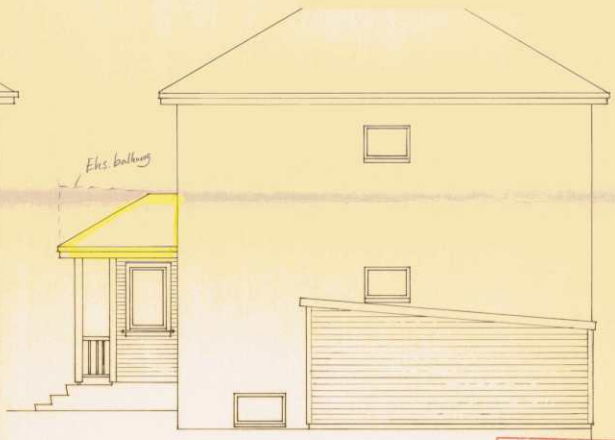
A4 TORKOP, Ell NS 1402, NS 1417, NS 1415

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

Nytt tak istedenfor balkong
OK 18/8-96
OPF

Registreres i mappen.
39-237





Mot VEST

Mot NORD

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dokum. | Avd. | Saksbeh.
19 AUG 1996
Arkivkode P
Arkivkode B
Referanse: | Prosj.

FASADER, Endret inngangsparti.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
02.05.96	L.R.		1:50

Gnr 39 Bnr 237

Jan Birger Høie og Berit Johanne Høie
Huningvt. 1, Sandnes.

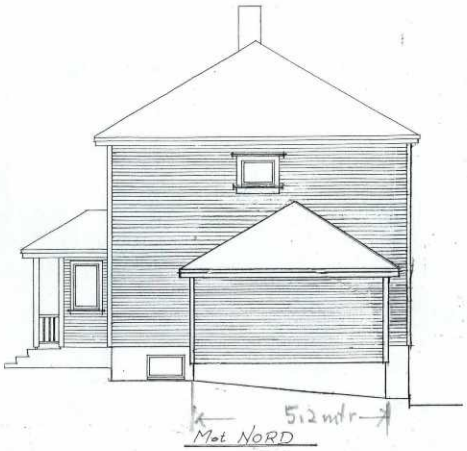
Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Boregning:

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

E1-1

20120122-1









Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 294/2012

04.01.12	Panelte fasader. Oppgradert garasje			
TEGNER: Endret inngangsparti. Ny terrasse mot syd				
Dato 02.05.74	Kontr./Registr. L.R	Godkjent	Målestokk 1:100	G.nr 39, B.nr 237
Jan Birger Høie og Marit Johanne Høie Hunnagt. 1, SANDNES				Endring nr. / Endret av

Jan Birger Høie
Muninsgt. 1C
4306 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 08.03.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Nedim Ploco

Vår ref : 201201122-3V
Arkivkode : O: : 39-237

D sak 294/2012 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1 jfr § 20-2

Gnr./Bnr: 39/237	Byggeadresse: MUNINS GATE 1C
Tiltakets art:	Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 Riving av eksisterende og oppføring av ny garasje som tilbygg til eksisterende hus
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Tiltakshaver:	Jan Birger Høie, Muninsgt. 1C, 4306 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 20.01. 2012 mottatt: 16.02. 2012
Siste dokument mottatt: 02.03. 2012

Fakta:
Det søkes om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny. Ny garasje skal plasseres på det samme sted med like dimensjoner som eksisterende. Flatt tak skal erstattes med valmet tak.

Gjeldende plan:
Reguleringsplan nr. 6102-03

Protest og merknad:
Naboer er varslet og har gitt sitt samtykke til tiltaket.
Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen 39/1616 ved mindre avstand enn 4 m til nabogrense.

Bygningssjefens vurdering:
Bygningssjefen mener at tiltak kan utføres slik som det er beskrevet og slik som tegninger viser.

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

Måletoleranse 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. (se 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.

for Ola T Solheim
bygningssjef

Nedim Ploco
saksbehandler

Vedlegg: Stemplede tegninger
Orientering om klagerett

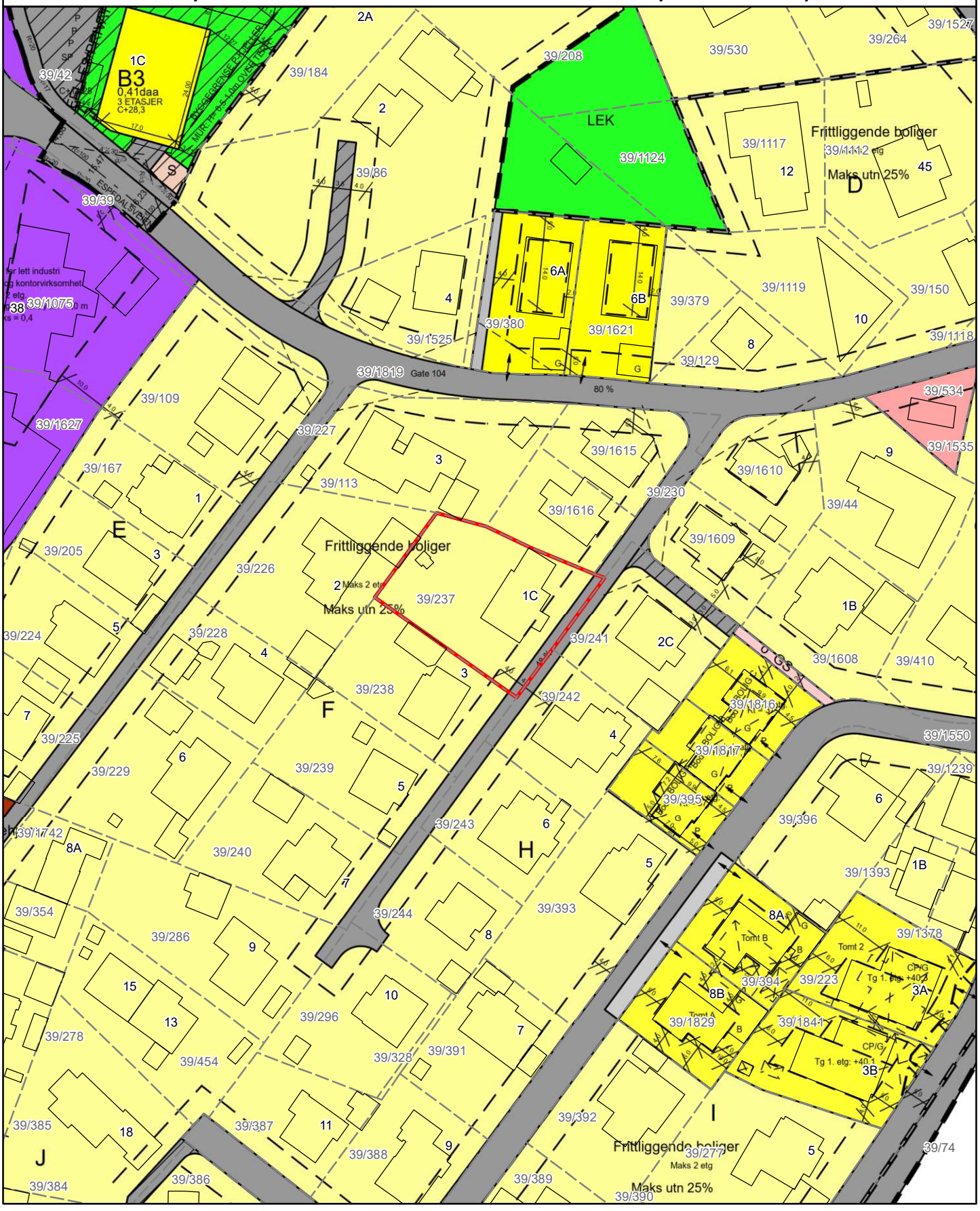
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Munins gate 1C, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/237/0/0
Dato: 2026-05-11 Planident: 6102-03
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.3.1976

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Vedtatt dato: 08.03.1976
Dato for siste endring: 21.10.2022

Reguleringsendring for Espedalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6102-03

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelse og bebyggelse være som angitt i planen.

For en del arealer forutsettes det senere utarbeidet bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2

På feltene A og B kan det føres opp bygg for lett industri, lager og kontorvirksomhet med utnyttelsesgrad henholdsvis maks. 0.7 og 0.4. Maks.gesimshøyde er 7m.

Eventuell utendørs lagring skal innhegnes på en estetisk tilfredstillende måte med konstruksjon og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.

Tomteareal utenom bebyggelse, innhegnet lagerareal eller parkering skal gis parkmessig behandling.

Bygningsråde kan tillate at det i 2.etasje innredes vaktmesterbolig.

Ved byggemelding skal det på situasjonskartet vises tomtens totale disponering.

Adkomst skal skje fra gate 102 og 194.

Det tillates ikke avkjørsel fra Hoveveien.

§ 3

I kvartalene C til K kan det oppføres bolighus med inntil 2 etasjer og tilhørende garasjer.

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40m2.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygni ngsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn den som er vist på planen.

§ 4

For hver enkel leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

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

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Tomt som er regulert til og nyttes til privat psykiatrisk sykehjem, kan ikke gis større utnyttelse enn den har idag.

§ 6

Det tillates ikke andre avkjørsler fra Hoveveien og Austråttbakken enn de som er angitt i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler.

Avkjørsel til garasje eller biloppstillingsplass skal det være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
03.05.1995	9480108	Gjelder for alle tomtene på gnr. 39 bnr. 278 med følgende tillegg: § 1. Trafikkstøy fra Hoveveien skal dempes ned til 55 dBA i boligenes uteoppholdsareal. Nødvendig støyskjerming skal være ferdigbygd ved innflytting i boligene. Støyskjermingen skal byggemeldes.
07.06.2005	200502447	Gnr. 39, bnr. 44 og 1095 Tomt 2 og 3 jf. deltaljkart vedlegg 4, tillates bebygd med en boenhet pr.tomt

16.01.2006	200505266	Gnr. 39, bnr. 230 og den fraskilte parsell tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. I regulert frisiktsone skal det være fr sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå
10.04.2008	200801306	Gnr. 39, bnr. 380 og den framålte parsell kan bebygges med en boenhet pr. tomt.
09.12.2011	201104999	Gnr. 39, bnr. 380 og bnr. 1621 kan bebygges med en boenhet.
07.04.2014	2014/218	Gnr. 39, bnr. 1120 tillates bebygd med BYA maks 30%, i tillegg kommer carport/garasje.
14.05.2018	17/15583	Gjelder for alle tre tomtene på gnr 39 bnr 395 med følgende tillegg: Gnr 39 bnr 395 kan bebygges med tre boliger kjedet sammen med garasje, det tillates kun en boenhet i hver bolig. Boligene kan oppføres i to fulle etasjer, i tillegg til underetasje. Det kan tillates boligrom i underetasjen. Boligene kan oppføres med pulttak, høyde øvre gesims tillates inntil 6,7 meter (målt fra topp gulv i 1.etasje) BYA for tomt A= 55%, tomt B= 60% og tomt C= 55% (inkludert i BYA er bolig. Garsje/carport, sportsbod, avfallshåndtering, sykkelparkering og biloppstillingsplass) Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsrenning, overvann skal disponeres lokalt.
23.05.2019	17/15583	Gjelder for alle tre tomtene på gnr 39 bnr 395 med følgende tillegg: Gnr 39 bnr 395 kan bebygges med tre boliger kjedet sammen med garasje, det tillates kun en boenhet i hver bolig. Boligene kan oppføres i to fulle etasjer, i tillegg til underetasje. Det kan tillates boligrom i underetasjen. Boligene kan oppføres med pulttak, høyde øvre gesims tillates inntil 6,7 meter (målt fra topp gulv i 1.etasje) BYA for tomt A= 55%, tomt B= 60% og tomt C= 55% (inkludert i BYA er bolig. Garsje/carport, sportsbod, avfallshåndtering, sykkelparkering og biloppstillingsplass) Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsrenning, overvann skal disponeres lokalt.
19.02.2020	19/14543	Ny bolig på eiendommen gnr.39 bnr.1119 kan bygges med følgende tilleggsbestemmelser: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres i 2 fulle etasjer i tillegg til underetasje. Det kan tillates leilighet i underetasjen hvis tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering kan dokumenteres. Fasaden kan utføres i mur/betong eller tre. Boligen kan oppføres med pulttak. Høyde øvre gesims tillates inntil 6,9 m (målt fra topp gulv i 1.etasje). Boligen skal plasseres i

		henhold til vedlegg 4. Nødvendige støttemurer kan oppføres i løstein med maks høyde ca. 2 m mot vest og 1,5 m mot nabo i øst.
07.09.2021	19/14543	Maks gesimshøyde på ny bolig på eiendommen gnr 39 bnr 1119 – Sleipners gate 10 endres fra kote 34,5 til 36,1.
29.11.2021	20/41605	Gjelder for begge tomtene på gnr 39 bnr 394 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligene kan bygges med 2 fulle etasjer med kun en boenhet i hver bolig. Boligens 2.etasje kan overskride regulert byggegrense med inntil 1m mot vei i nordvest (Odinsgate). Boligene skal oppføres med saltak og/eller flatt tak. Maks gesimshøyde ved saltak = 6,3m og maks mønehøyde = 7,8m. Ved flatt tak tillates gesimshøyde inntil 6,5m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Sedum på tak tillates. Takterrasse tillates, topp rekkverk maks 4,5m over gulv i 1.etasje. Takterrasse for tomt B kan plasseres 2m fra grense til tomt A. Avstand fra takterrasse for bolig A i sørvest til berørt nabo i Odins gate 10, skal være minimum 4m. Garasje/bod kan være sammenbygget og være en del av boligen. Garasje tillates inntil 50m² hvis den bygges som del av bolig. Garasje kan overskride viste byggegrenser og kan plasseres i nabogrense. Brannkrav mot nabo skal ivaretas på egen tomt. Bod, trapper, forstøtningsmurer, levegger o.l. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Det tillates forstøtningsmur på inntil 1m høyde i eiendomsgrense med gjerde på toppen, min 50% gjennomsyn. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen.
21.10.2022	21/03290	Gjelder for gnr 39 bnr 223, tomt A og B: Hver tomt kan bebygges med 1 boenhet. Boligene skal oppføres med saltak, med møneretning øst-vest. Tillatt mønehøyde er maks 7,5 m, tillatt gesimshøyde er maks 5,8 m. Begge målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart. Carport/garasje og bod skal plasseres innenfor angitt område på plankart, og tillattes sammenbygget med bolig. Brannkrav mot nabo skal ivaretas på egen tomt. Carport/garasje/bod skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 3 m. Bebygd areal for boligene skal ikke overstige 40% BYA av tomtens nettoareal. Dette inkluderer carport/garasje/bod på inntil 50m² , samt biloppstillingsplass med størrelse 18m². Det tillates ikke etablert takterrasse over carport/garasje/bod. Trapper, terrasser på maks 0,5 m over terreng, innhegning for avfallsbeholdere, sykkelparkering og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Det tillates levegg med høyde 1,8 m høyde og 3 m lengde. Avkjørsel kan ha maks bredde 4 m. Plassering er angitt på plankart.

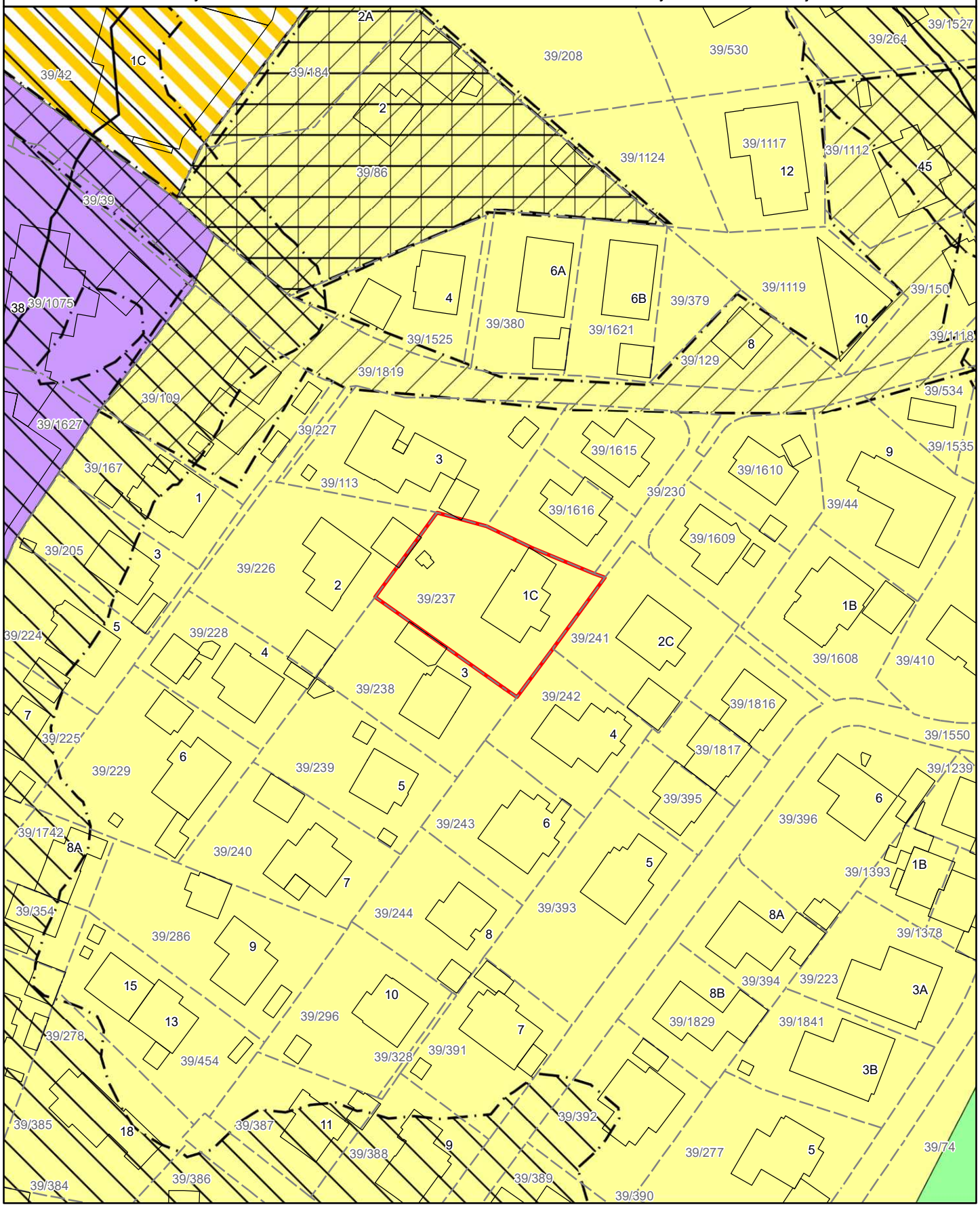
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Munins gate 1C, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/237/0/0
Dato: 2026-05-11 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 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.



Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone **KpStøySone** **KpInfrastrukturSone** **KpGjennomføringSone**	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpInfrastrukturGrense** **KpBåndleggingGrense** **KpDetaljeringGrense**	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	**Nåværende**			**Fremtidig**		
	Vertniv			**Vertniv**		
	Tunnel 1	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**	**Tunnel 1**	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Munins gate 1C, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/237/0/0
Dato: 2026-05-11
Målestokk: 1:1,000

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



Munins gate 1C

Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	5 min 2.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Austrått skole Linje 23, 27, 28, E90, 92, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	12 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17 km
Stavanger Sola	18 min

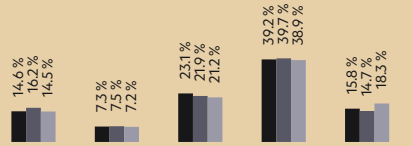
BARNEHAGER

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	14 min 1.2 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-6 år) 89 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hoveveien	4 min
Coop Mega Brueland	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Austråttbakken	1 120	476
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Austrått skole	4 min
Espedalen balløkke	4 min
Ganddal Terapi & Trening	12 min
EVO Sandnes	15 min

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

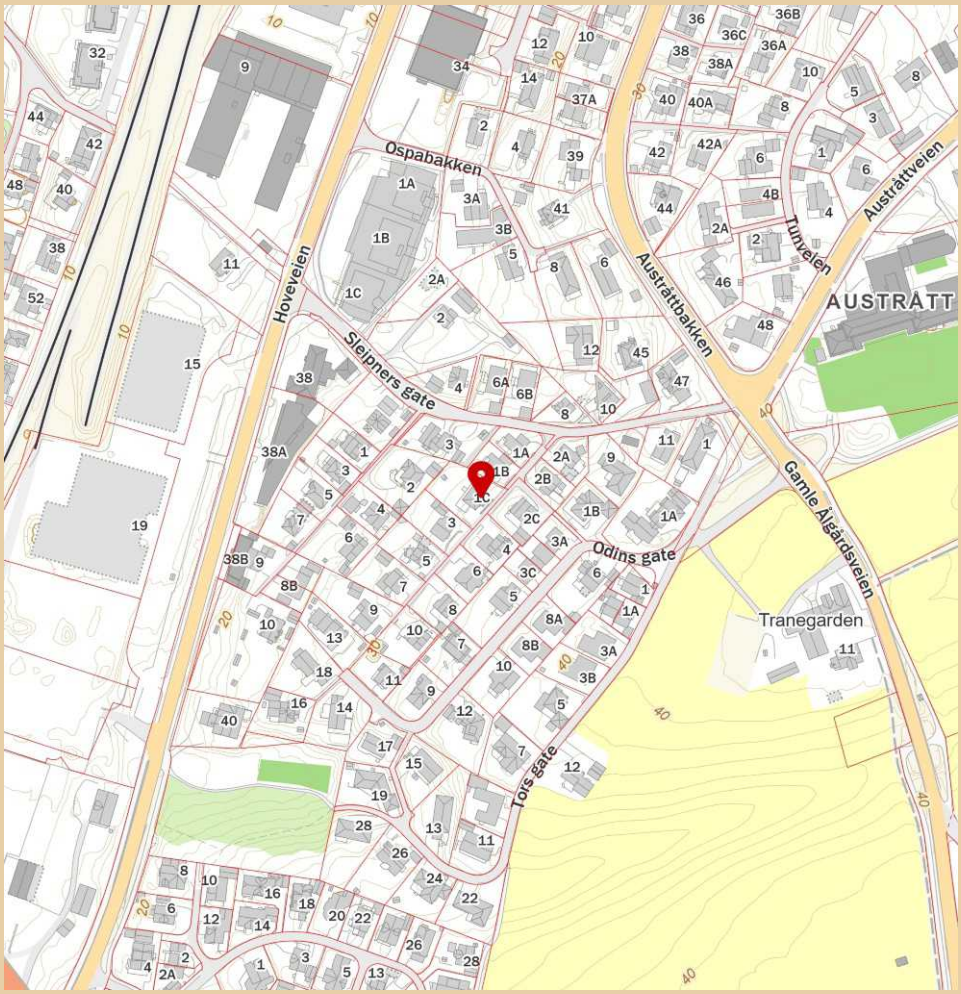
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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

Munins gate 1C

Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	5 min 2.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Austrått skole Linje 23, 27, 28, E90, 92, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	12 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	14 min 1.2 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-6 år) 89 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hoveveien	4 min
Coop Mega Brueland	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	9 min
Apotek 1 Brueland	9 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	12 min

SPORT

Austrått skole	4 min
Espedalen balløkke	4 min
Ganddal Terapi & Trening	12 min
EVO Sandnes	15 min

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

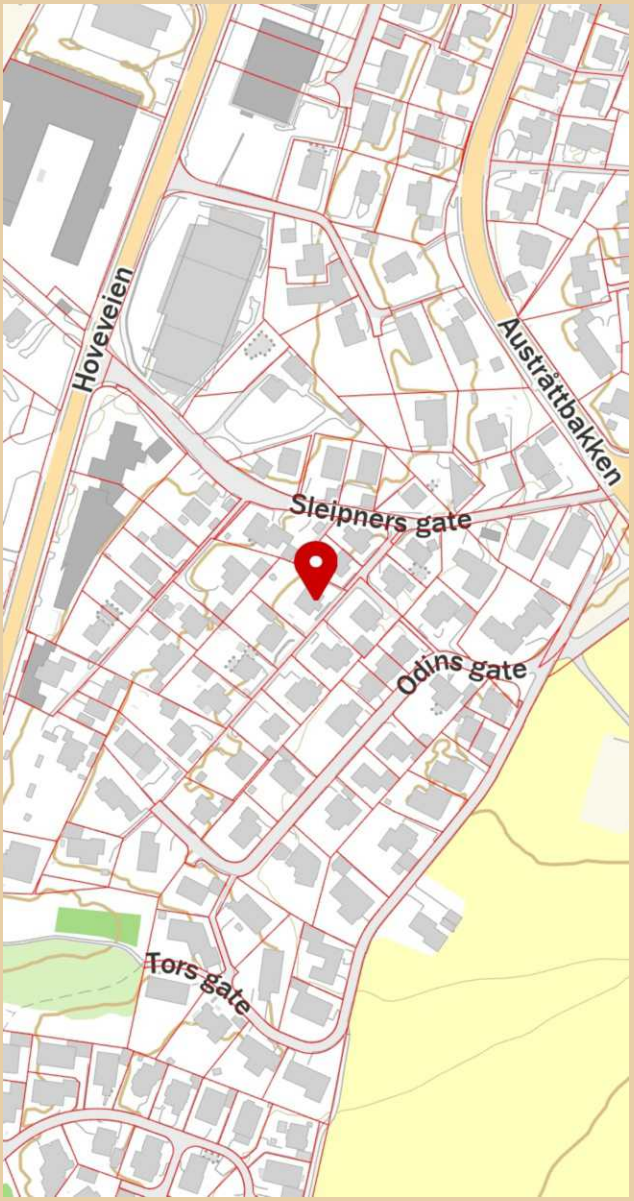
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Munins gate 1C

Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	5 min 2.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Austrått skole Linje 23, 27, 28, E90, 92, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	12 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	14 min 1.2 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-6 år) 89 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hoveveien	4 min
Coop Mega Brueland	9 min

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	9 min
Apotek 1 Brueland	9 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	12 min

SPORT

Austrått skole	4 min
Espedalen balløkke	4 min
Ganddal Terapi & Trening	12 min
EVO Sandnes	15 min

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Munins gate 1 C, 4306 Sandnes
Gnr. 39, Bnr. 237, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
310260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@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.
