PRIVATMEGLEREN

HJORTEVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tillatelser

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringsforhold

Diverse kart

Matrikkelrapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Hjorteveien 16 , 4323 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 47, bnr. 1324

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3114 **Eiendomsverdi ref nr:** ID6857

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

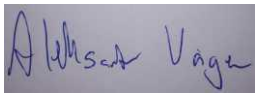
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1975 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betongelementer.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

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

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumper.

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2017.
Lekter, strø og undertak er også fra 2017.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2017.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via luftespalter og ventiler i gavlen.

Boligens yttervegger er av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående kledning med over- og underligger, samt enkelfalset kledning. Enkelte vegger er byttet helt med ny kledning, og det er sporadisk utskifting av kledning også.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av forskjellig alder og utførelse:

Det er 4 vinduer i underetasjen, fra 2002. Det er også 1 fra 2009, samt 1 fra 2016.

1. etasje har 4 vinduer fra 2009. Resten av etasjen har vinduer fra 1995-1996.

Hoveddøren er av tre, og har 2-lags glass.
Døren er av nyere dato, og har kodelås montert.
Det er en kjellerdør av tre, av nyere dato.
Kjellerdøren er av tre, og har 2-lags glass.
Døren er fra 2011.

Terrassedøren er fra 2009.

Det er en terrasse utenfor stue/kjøkken, på 50m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre og har en høyde på 87 cm.

Det er en platting utenfor hybeldelen, på 19m2.
Denne har belegningsstein som gulv.

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.
Det er en tretrapp opp til hoveddøren.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har laminat på gulvene av forskjellig utførelse.
På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.
Eier opplyser at det er 2-lags gips ned mot underetasjen.

Boligen har en pipe av stål, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2007.

Stue, gang, soverom, bod, gang 2 og 3 samt vaskerom og bad er ut mot terreng.
Etasjen har flis og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten panelmønster samt panel. I taket er det malt gips og takess.
Etasjen er ventilert via ventiler i vinduene og veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert håndløper i trappen, på den ene siden.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er fra 2017.
Badet har flis på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er en ventil i taket. Denne er koblet til en felles avtrekksvifte mellom bad og toalett, som har noe treg oppstart, men grei effekt.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Badet er oppgradert i 2013.
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Det er belegg på gulvet som membran. Det er baderomsplater som membran på veggene.
Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Rommet er fra 1997.
Det er belegg på gulvet. På veggene er det panel og baderomstapet/belegg.
Rommet har innredning med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask, samt en varmtvannsbereder.
Det er en elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter. Frontene er oppgradert rundt 2011.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra 2023, og er fra IKEA.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med panelmønster på veggene og malt gips i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminatflis på gulvet, veggplater med tapet og takess.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er en ventil i taket. Denne er koblet til en felles avtrekksvifte mellom bad og toalett, som har noe treg oppstart, men grei effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 1997-2017.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
Deler av boligen/i grunnen er det vannrør av kobber fra byggeår.

Innvendig har boligen avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 1997-2017.
Deler av boligen/avløpsrør i grunnen er av plast og soil fra byggeår/eldre dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har 2 varmepumper, 1 på hver stue.
Varmepumpene er fra 2020.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1997, og er plassert på vaskerommet.
Hybeldelen har en bereder på 120 liter.
Berederen er fra 2024, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse
Det er automatsikringer, skrusikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på hybeldelen og på gangen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår/ingen synlig drenering.

Boligen har en grunnmur av betongelementer fra byggeår.

Det er en støttemur av betong på siden av boligen.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil og kobber, fra byggeår.
Boligen er tilkoblet offentlig nett.
Det er en nedgravd parafintank på eiendommen. Eier opplyser at denne er tom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

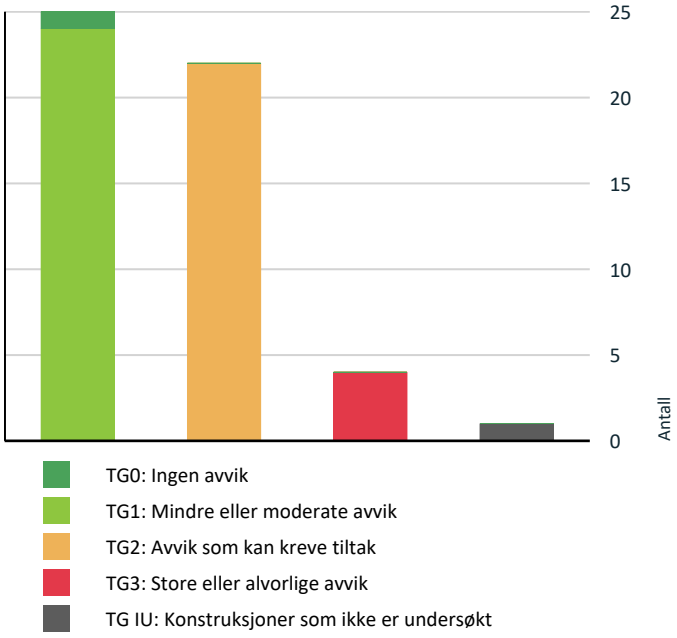
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

2 av soverommene har endret noe planløsning i 1. etasje. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det er etablert trapp mellom 1. etasje og underetasjen, ved inngangspartiet. Det er fjernet en trapp der hvor kjøkkenet er tegnet inn. Endringene er søknadspliktige.
Det ene soverommet er tegnet inn som mat/klær. Gangen er tegnet inn som redskapsbod. Det er åpnet mellom generasjonsdelene. Deler av stue/kjøkken er tegnet inn som matbod. Endringene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

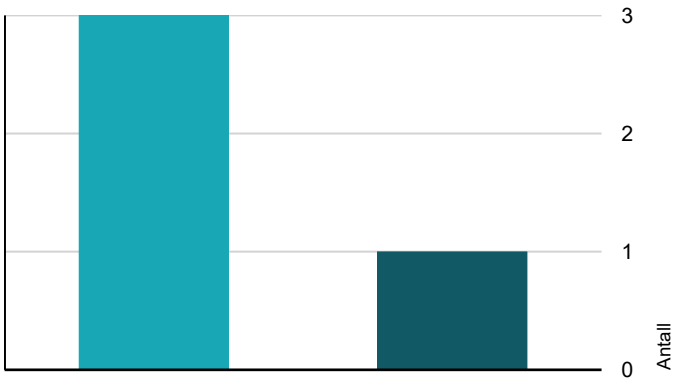
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det mangler håndløpere i trappen ned til kjelleren.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er en lysgrav utenfor boligen. Denne mangler rekkverk.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2017.
Lekter, strø og undertak er også fra 2017.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via luftespalter og ventiler i gavlen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående kledning med over- og underligger, samt enkelfalset kledning. Enkelte vegger er byttet helt med ny kledning, og det er sporadisk utskifting av kledning også.

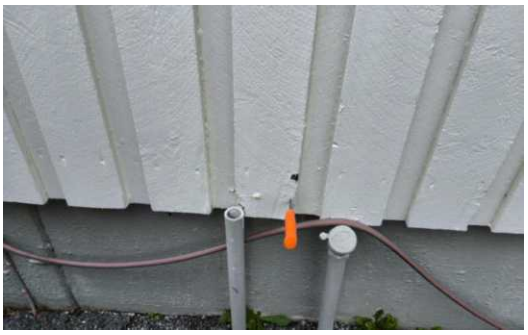
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er slitasje i kledningen i mønet, på vindskien. Det er også noe ved innkjørselen, ved påfyllingen til tanken.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det anbefales at det etableres bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
• Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord anbefales skiftes for økt levetid og for å hindre følgeskader.

Det er ikke musebånd/sikring bak kledningen.
Det er mangelfull lufting bak den stående kledningen, da det er montert lusing her.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av forskjellig alder og utførelse:

Det er 4 vinduer i underetasjen, fra 2002. Det er også 1 fra 2009, samt 1 fra 2016.

1. etasje har 4 vinduer fra 2009. Resten av etasjen har vinduer fra 1995-1996.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en kjellerdør av tre, av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er noe påbegynnende slitasje i høyre del av dørkarmen til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at døren sjekkes jevnlig, samt pusses og males for å hindre følgeskader over tid.



TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Kjellerdøren er av tre, og har 2-lags glass.
Døren er fra 2011.

Terrassedøren er fra 2009.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er råte nederst i karmen, samt slitasje i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Hoveddøren er av tre, og har 2-lags glass.
Døren er av nyere dato, og har kodelås montert.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stue/kjøkken, på 50m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre og har en høyde på 87 cm.

Det er en platting utenfor hybeldelen, på 19m2.
Denne har belegningsstein som gulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er riss i trappevangen.
• Det mangler håndløpere i trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Rissene anbefales pusset, slik at det kan sjekkes om det er utvikling i riss. Dersom det er videre utvikling, kan det ikke utelukkes videre tiltak.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

Tilstandsrapport







Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Det er en tretrapp opp til hoveddøren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har laminat på gulvene av forskjellig utførelse.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.
Eier opplyser at det er 2-lags gips ned mot underetasjen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
Underetasje: 1 cm. Det er målt på stuen og på soverom 1.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av stål, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 2007.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Stue, gang, soverom, bod, gang 2 og 3 samt vaskerom og bad er ut mot terreng.
Etasjen har flis og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten panelmønster samt panel. I taket er det malt gips og takess.
Etasjen er ventilert via ventiler i vinduene og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er registrert 23-25 vekt% i treverket, som er høye nivåer. Maksnivå i treverk som er benyttet her er på 28-29 vekt%

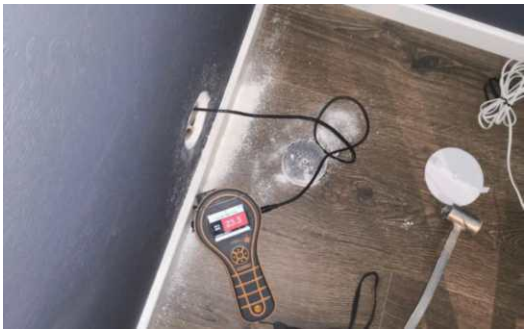
• Det er montert dampsperre i rom ut mot terreng. Grunnmuren er også kledd med grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert håndløper i trappen, på den ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:
• Vaskeromsdøren tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Døren anbefales justert noe slik at den ikke tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har flis på veggene og takess i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Dørene er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet, mot sluket.



Mindre kosmetisk avvik i flis.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et purussluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en ventil i taket. Denne er koblet til en felles avtrekksvifte mellom bad og toalett, som har noe treg oppstart, men grei effekt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet, uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område). Dette fordi dusjsonen grenser mot skap og peis.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2013.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må platene byttes. Nye plater må monteres slik at disse tåler fuktbelastning over tid.
- For å lukke avviket må platene byttes. Nye plater må monteres slik at disse tåler fuktbelastning over tid.

Det er mangelfull utførelse av baderomsplatene, slik at disse har økte fuktverdier og gliper i skjøtene.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4,5 cm over gulv.
Det er jevnt fall på gulvet mot sluket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet som membran. Det er baderomsplater som membran på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert klemring i sluket, slik at belegget ligger løst. Dette medfører at det har oppstått fuktighet i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må gulvbelegget byttes. Dette vil sørge for at det ikke oppstår følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er noe lyd fra viften.

Konsekvens/tiltak

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

• Viften kan sjekkes eller byttes ved behov/for økt levetid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Se avvik om fukt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

• Se punkt om baderomsplater og membran. Når dette utbedres, bør det utføres nye fuktmålinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er fra 1997.
Det er belegg på gulvet. På veggene er det panel og baderomstapet/belegg.
Rommet har innredning med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask, samt en varmtvannsbereder.
Det er en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Det er økte fuktverdier i gulvet rundt sluket.
Det mangler tilluftsspalte i døren.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om økte fuktverdier i gulvet rundt sluket, samt om renovering av våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter. Frontene er oppgradert rundt 2011.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2023, og er fra IKEA.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med panelmønster på veggene og malt gips i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminatflis på gulvet, veggplater med tapet og takess.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er en ventil i taket. Denne er koblet til en felles avtrekksvifte mellom bad og toalett, som har noe treg oppstart, men grei effekt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 1997-2017.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Deler av boligen/i grunnen er det vannrør av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig har boligen avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 1997-2017.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Deler av boligen/avløpsrør i grunnen er av plast og soil fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom. Teksten over gjelder også soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen har 2 varmepumper, 1 på hver stue.
Varmepumpene er fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1997, og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Hybeldelen har en bereder på 120 liter.
Berederen er fra 2024, og er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse
Det er automatsikringer, skrusikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på hybeldelen og på gangen i underetasjen.
Eier har dokumentasjon på utførte oppgraderinger i boligen.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår/ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av betongelementer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er riss i skjøten mellom elementene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av betong på siden av boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

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

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil og kobber, fra byggeår.
Boligen er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en nedgravd parafintank på eiendommen. Eier opplyser at denne er tom.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er tom, men tilfredsstillende dokumentasjon på at denne er tom og ok, mangler.

Konsekvens/tiltak

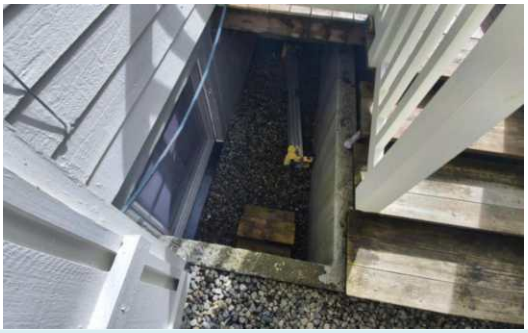
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

⚠ Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er en lysgrav utenfor boligen. Denne mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at lysgraven sikres for økt sikkerhet mot fall rundt boligen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det mangler håndløpere i trappen ned til kjelleren.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er en lysgrav utenfor boligen. Denne mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales at lysgraven sikres for økt sikkerhet mot fall rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Carport



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

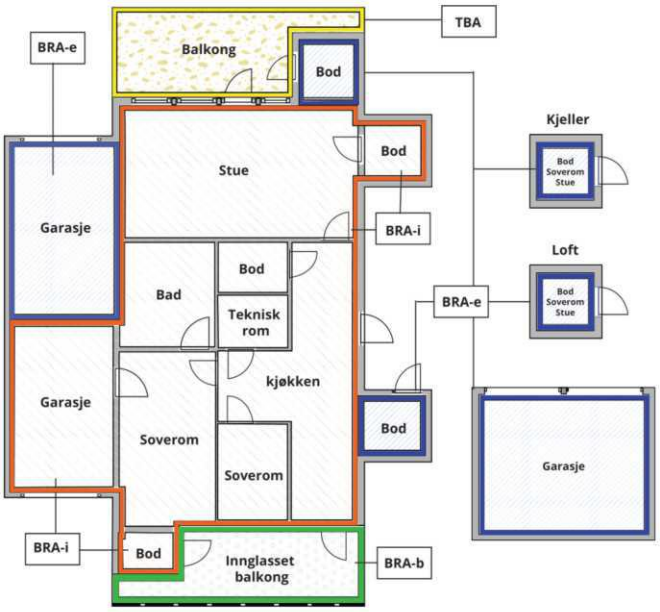
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99			99	50
Kjeller	91			91	19
SUM	**190**				**69**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 2 av soverommene har endret noe planløsning i 1. etasje. Endringen er ikke søknadspliktig.
Det er etablert trapp mellom 1. etasje og underetasjen, ved inngangspartiet. Det er fjernet en trapp der hvor kjøkkenet er tegnet inn. Endringene er søknadspliktige.
Det ene soverommet er tegnet inn som mat/klær. Gangen er tegnet inn som redskapsbod. Det er åpnet mellom generasjonsdelene. Deler av stue/kjøkken er tegnet inn som matbod. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ene soverommet i underetasjen er ikke godkjent som soverom på grunn av lite vindu.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er kun oppmålt, ikke vurdert.

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er kun oppmålt, ikke vurdert.

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Det er en carport med størrelse på 13m2.
Bygget er kun oppmålt, ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Tone Soldal Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1324		0	523.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjorteveien 16

Hjemmelshaver
Jensen Andreas, Jensen Tone Soldal

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	17.09.2026	
3	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

enova

Energiattest



Adresse **Hjorteveien 16, 4323 SANDNES**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361971**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170176634**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **1324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,03**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260087
Addresse	Hjorteveien 16		
Postnr.	4323	Sted	SANDNES
Selgers navn	Tone Soldal Jensen		
Selgers navn	Andreas Jensen		

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?

Mars 1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

32 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9851463

Våtrom

Initialer selger:
T S
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad og toaletter er totalrenovert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sig Halvorsen i 1. etg ca.2007 og Orstad rør i kjeller leilighet . Ca 2013

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran ble lagt av fagfolk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger la opp alle rør og monterte innventar og toaletter og dusj.

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:

På bad i 1. Etg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede var elektrikker i 40 år og har gjort det selv. Firmaet jeg var annsatt i på den tiden eksisterer ikke lenger.

Initialer selger:
T S
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Gamle soilrør for avløp fra kjøkken og bad, toalett er skiftet ut av fagmann. Den gangen var vi i If Forsikring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henviser til If Forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak ble lagt på i 2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det ble utført gjennom Bate i 2017

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:

Vinduer og ytterdører.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte av kledning på hus, bygging av terasse, trapp og inngangsparti, 2 boder

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Totalrenovering

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flytting av el - tavler . Opplegg av stikk,lys i begge etg. Oppgradering av sikringer i sikringsskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede i form av mitt fagbrev.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Avtrekksvifte for bad og toalett er slitt, trenger avogtil litt tid på å komme igang.

Initialer selger:
T S
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Gammel avtrekksvifte ble skiftet ut av fagmann ca 1998

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fagmann hos Gann Blikk

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

Beskriv:

Den er tom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2 boder og 1 verksted

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel / leilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er godkjent av kommunen

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

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

Skifte av tak på begge carporter

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye vegger på ytterste carport.

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:

Skifte av tak på innderste carport ble gjort i regi av boligbyggelaget da vi var medlemmer der.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Boligsjekkrapport fra If forsikring hvert 5 år.Det har vi hatt 3 ganger

Er forholdet utbedret?

Ingenting å utbedre

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Tone Soldal Jensen*

Signert av *Andreas Jensen*

Initialer selger:
T S
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ark. 47/
KC/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes ~~bygningsråd~~

i møte den 6. august 1974

Sak 685/74.

Sandnes boligbyggelag.

Søknad v/Bygg-Service A/S mottatt 10.6.74 om oppføring av 5 stk. boliger med hybelleilighet i underetasje på gnr. 47, Lundehaugen, ~~felt~~ B 2, tomtene 13, 14, 15, 16, 17. Hustype 575 + var. C.

Husenes gr. fl: 103 m2. Samlet gr. flate: 515 m2.
Brutto golvfl. for hybelleil.: 62m2. Samlet brutto golvflate: 825 m2.
Byggemåte: Tre.
Attester om nabovarsel foreligger.

Oppvarmingsmetode er ikke vist.

Reg. byggegrense mot gangsti overskrides for 2 av husene (tomt 16 og 17). Avstanden mellom husene er tildels i underkant av 8 m.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 15. mars 1974 må nøye etterkommes.
2. Husene må gis tennvernende kledning A.10 på alle innvendige veggflater og himlinger.
3. Husene på tomtene 16 og 17 må trekkes noe tilbake, slik at byggegrense mot gangsti ikke overskrides.

Garasjer må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å oppføre disse. Garasjene må gis ens utførelse.

Rett utskrift:
Sandnes

Oversendes Sandnes boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 7. august 1974

Kaare Christiansen
bygningssjef

En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygningsrådets vedtak i h.h.t. forvaltningsloven § 27. Klagefristen er 3 uker.
Vedlegg. 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.

SVARSTAD

Tone S. og Andreas Jensen
Hjorteveien 16
4323 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 25.05.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Anne Berit Bjørheim

Vår ref: 200702143-3
Arkivkode : O: : 47-642

D SAK 622/2007 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 47/642 Byggeadresse: HJORTEVEIEN 2

Tiltakets art:	Tilbygg
Eventuell beskrivelse:	Takoverbygg på terrasse
Byggets/anleggets art:	Terrasse
Tiltakshaver:	Tone S. og Andreas Jensen

Melding datert: 12.04.07 mottatt: 11.05.07
21.05.07

Fakta: Det meldes om bygging av tak over del av terrasse i Hjorteveien 16. Boligen er en del av borettslaget Lundehagen. Overbygget på 12,6 m² plasseres på eksisterende terrasse, vegg mot nord og vest er eksisterende levegger.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 74102

Nabovarsel: Styret i Lundehagen borettslag har godkjent tiltaket i brev til tiltakshaver datert 04.05.07.

Bygningssjefens vurdering: Ingen merknader.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning.

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

2. Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver. Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

Ola T Solheim
bygningssjef

Anne Berit Bjørheim
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RÅDHUS
Telefon (045) * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt. 36/38,

4300 Sandnes.

Vår ref.: HW/bh. Arkiv nr.: 47/642.

Ferdigattest.

I henhold til befaring 12.4.76 meddeles ferdigattest for hus nr.8-9-10-12-13-14-15-16 og 17. på Lundehaugen II.

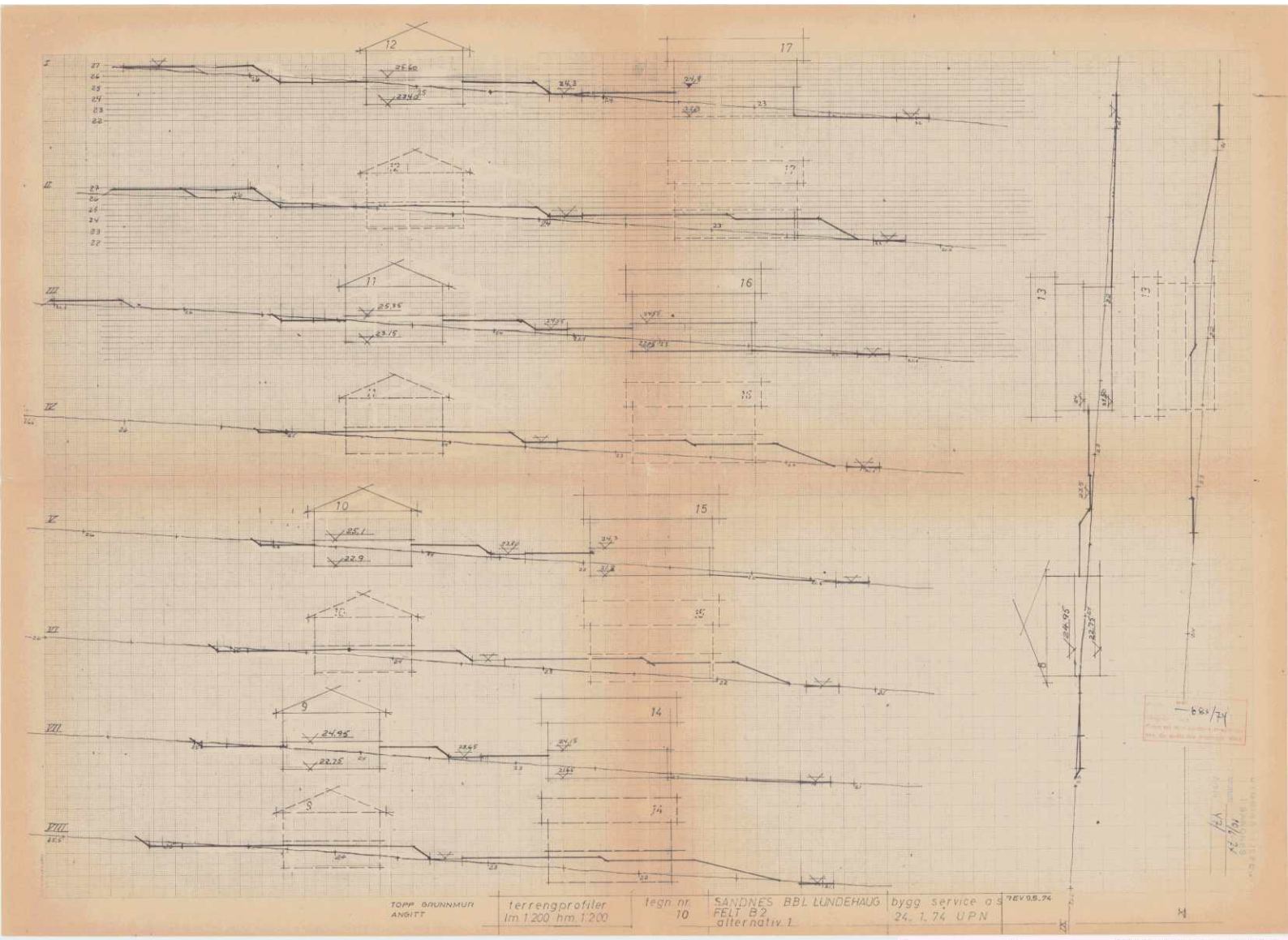
Husene er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak i møte 6.8.74, sak 684 og 685/74.

Sandnes, den 23. april 1976.

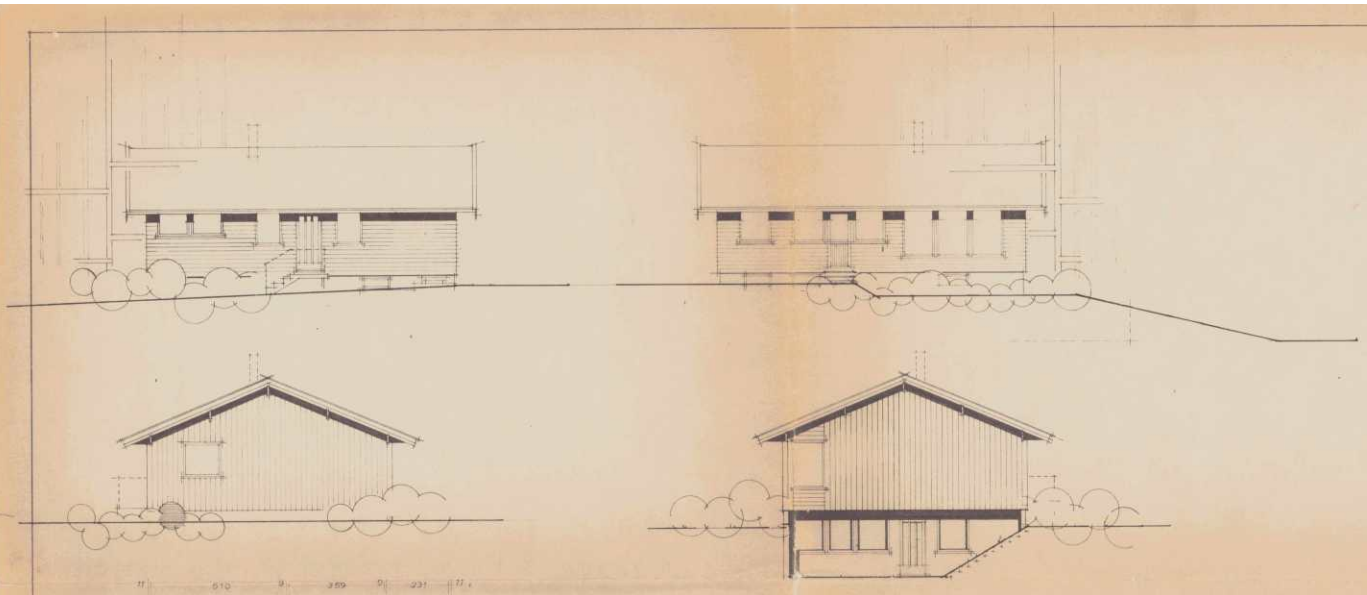
Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

Det er ikke utstedt brukstillatelse tidligere.

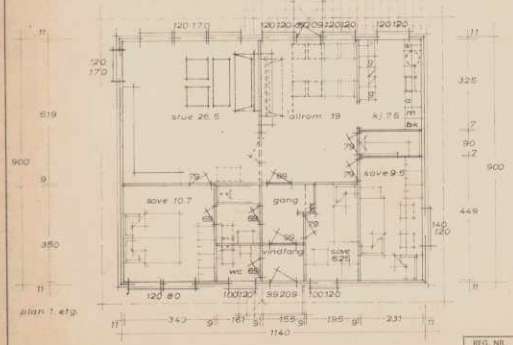


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

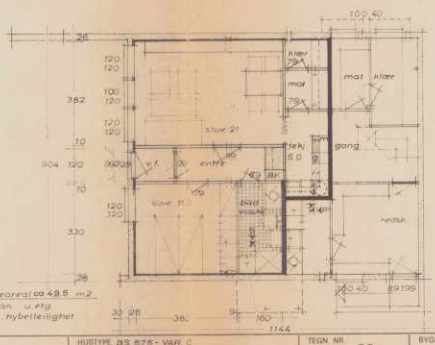


LEIEAREAL
1118 x 878 = 97.83 m2
- 173 x 140 = 2.42 u
95.41 m2

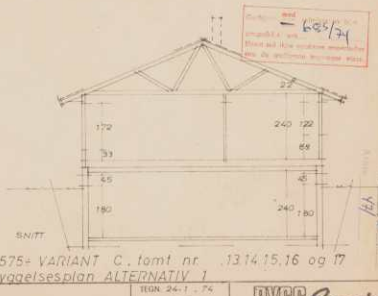
bto. areal: 1140 x 9.00 = 102.6 m2



plan 1. etg.



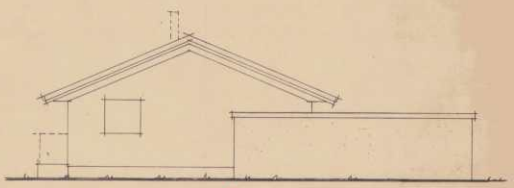
leieareal ca 49.5 m2
plan u. etg.
m. hybelleilighet



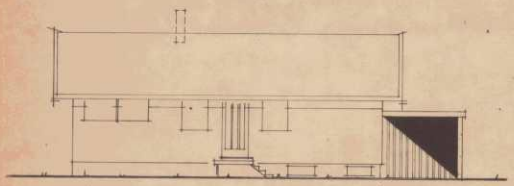
BS 575+ VARIANT C, tomt nr. 13.14.15.16 og 17
behyggelsesplan ALTERNATIV 1

REG. NR.	HUSTYPE BS 575 - VAR. C GENERASJONSBOLIG	TEGN. NR. 22	BYGGHERRE SANDNES 33L	TEGN. 24-1-74 U P N	BYGG Service FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA TELEFON NR. 30 056 - 4050 SOLA
		MÅL 1:100 BLAD	BYGGEPLASS LUNDEHAUGEN SANDNES	REV. 4.3.74 9.5.74	

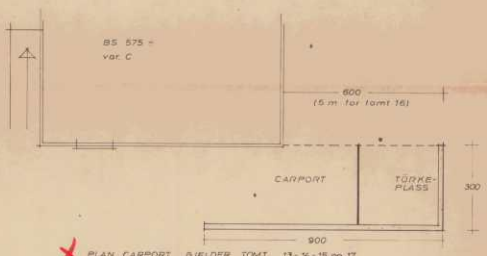
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



nordvest

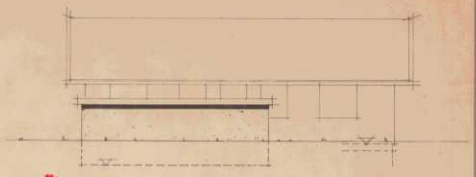


sydøst

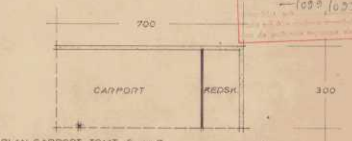


PLAN CARPORT GJELDER TOMT 13 - 14 - 15 og 17

CARPORTLØSNINGEN GJELDER OG TOMT 16 MEN LENGDE 8m



nordvest



PLAN CARPORT TOMT 6 og 7

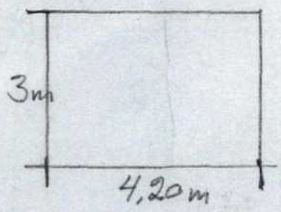
BS 575 + VAR. A

REG. NR.	HUSTYPE	TEGN. NR. 19	BYGGHERRE SANDNES BBL	TEGN. 1:10-74	BYGG Service
		MÅL 1:100 / BLAD	BYGGEPLASS LUNDEHAUGEN FELT B2	EMG / REV. 21.10.74 upn	FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
					TELEFON NR. 66 056 - 4056 BOLA

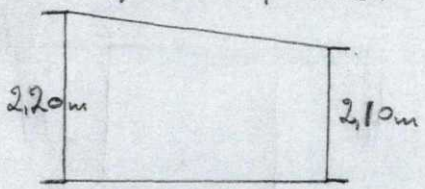
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

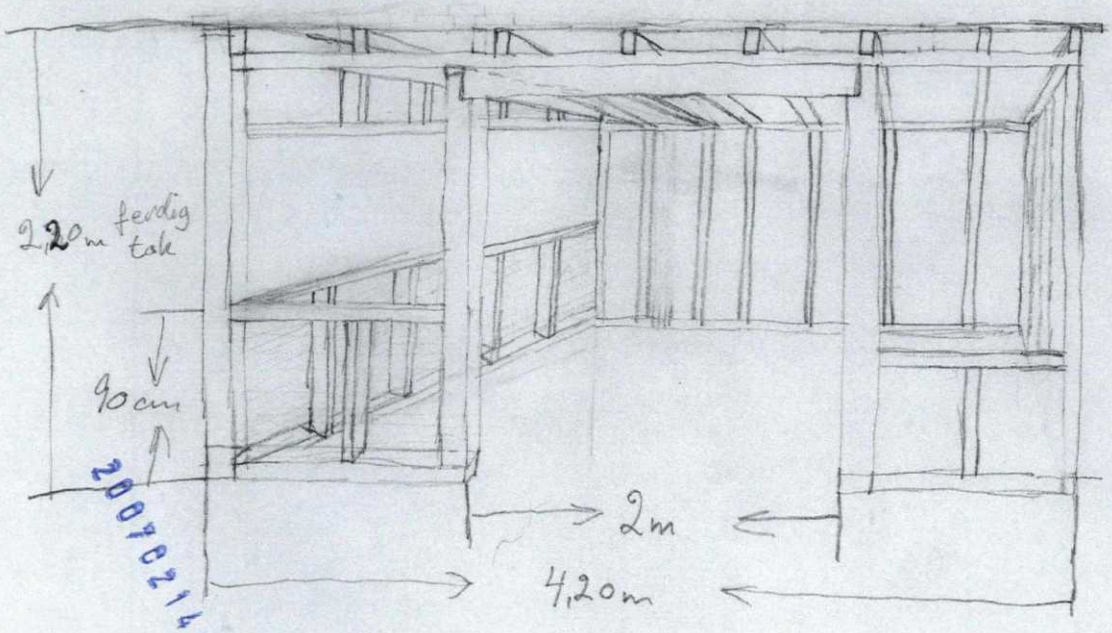
Vedlegg 1

grunnflate



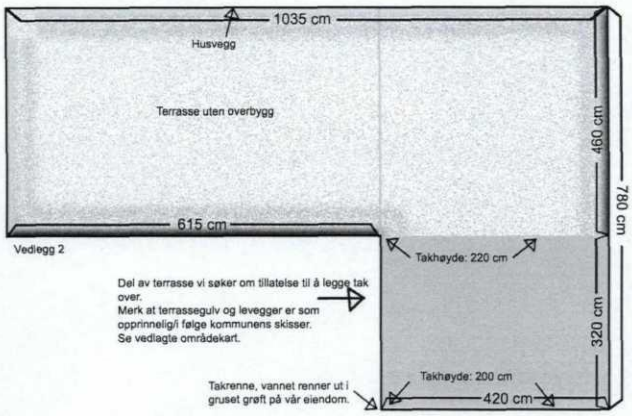
høyde sett fra siden





200702143/2

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 07/02



Vedlegg 2

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 620/04

200702143-2

Vedlegg nr. 3



200702143-2

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 622/07

Sandnes Kommune

Kartutsnitt

Dato: 11/04/07

Målestokk 1:500

Stiplet grense er usikker

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	47	**Bruksnr**	1324	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Hjorteveien 16, 4323 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal	523.18 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	523.18 kvm
Hensynsonenavn	H560 Rands
Kpangitthensyn	560 - Bevaring naturmiljø

Areal	523.18 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7105
Navn	Reguleringsplan for Lundehaugen II
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/12/1973 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7105.pdf
Delarealer	

Areal	509.69 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	13.49 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

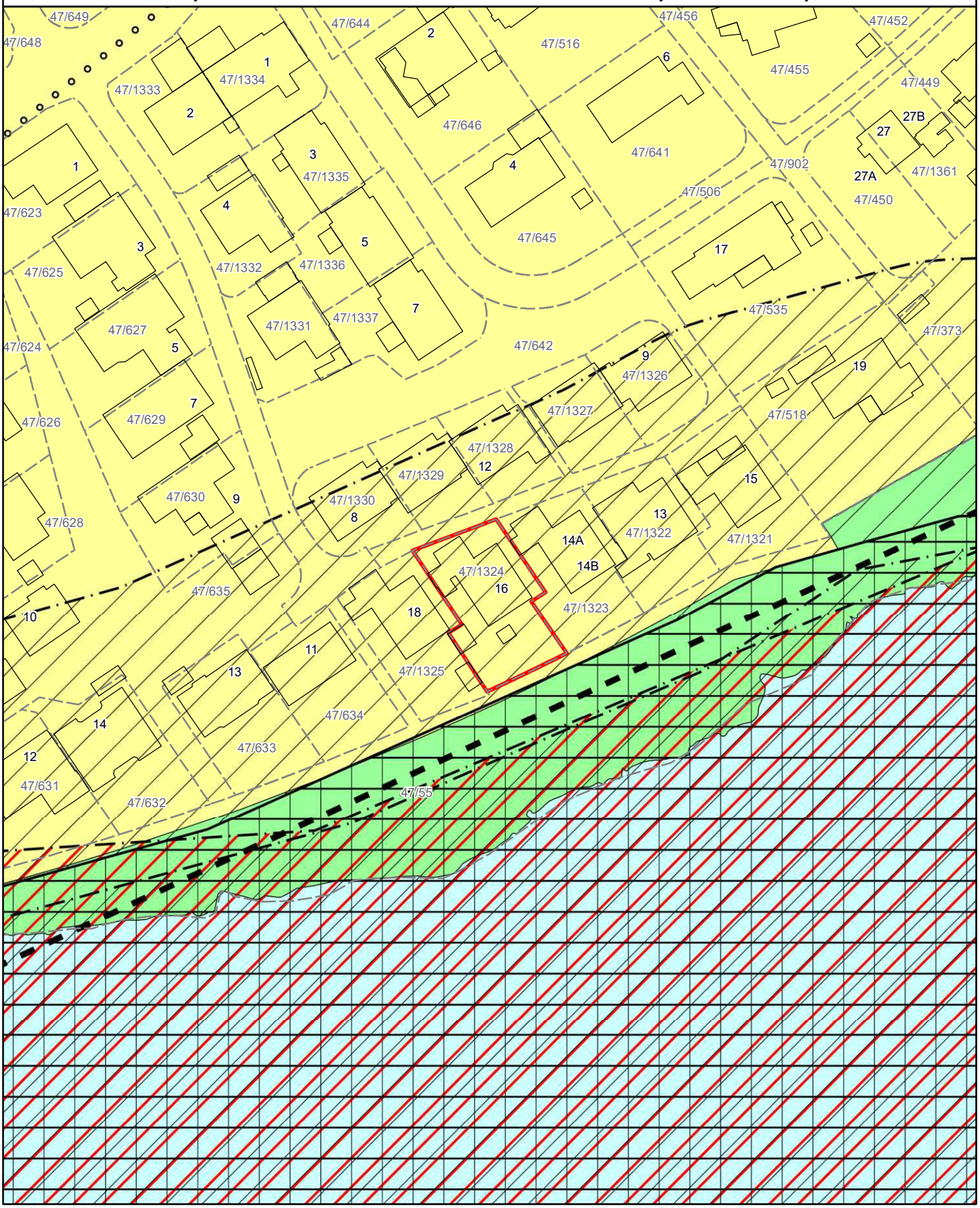
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hjorteveien 16, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1324/0/0
Dato: 2026-09-01 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.



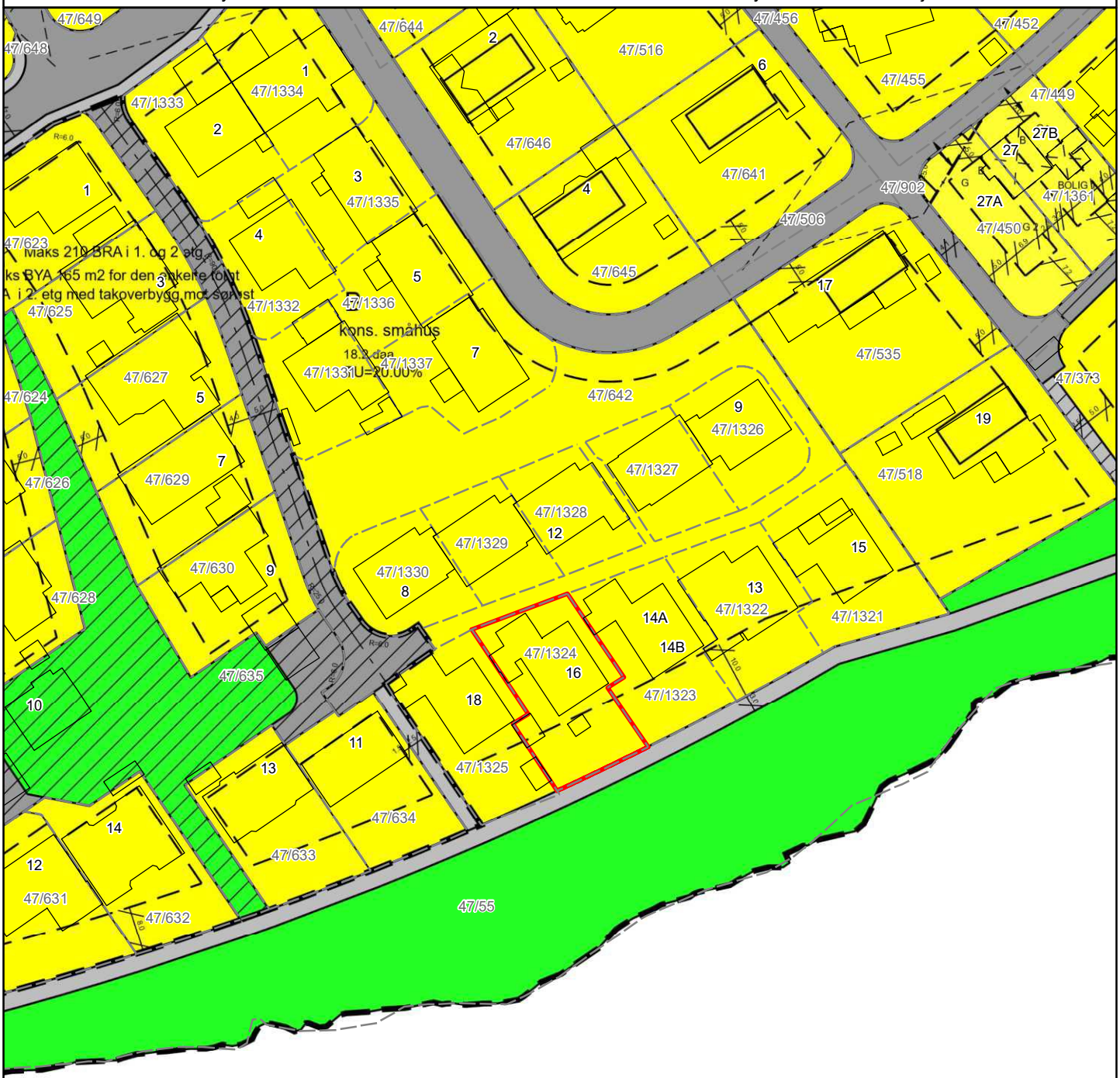
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hjorteveien 16, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1324/0/0
Dato: 2026-09-01 Planident: 7105
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 12.2.1973

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.



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hjorteveien 16, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1324/0/0
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

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



Utskriftsdato: 01.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/1324//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	523,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6524838,1	**Øst**	311117,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6524830,08	311129,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	
2	6524831,81	311132,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
3	6524846,07	311123,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	17,19	
4	6524840	311106,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	17,42	
5	6524825,53	311116,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39	
6	6524823,93	311113,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
7	6524812,52	311121,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,68	
8	6524819,98	311136,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,21	604,01

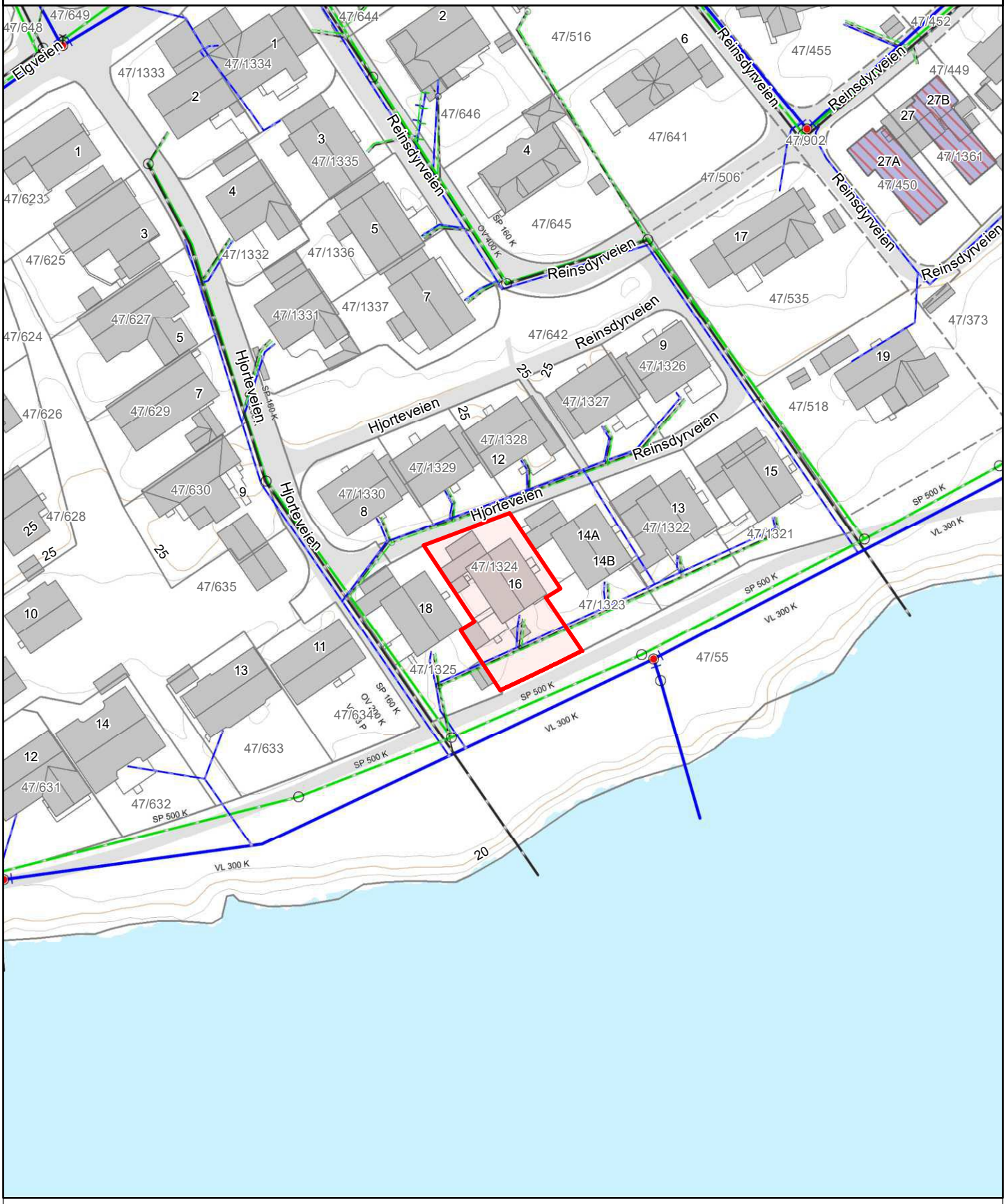
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hjorteveien 16, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1324/0/0
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	523.9
Etablert dato	20.11.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/1324
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.09.2017 17.11.2017	17/11505	Tinglyst 20.11.2017	47/642 (-523,9), 47/1324 (523,9) 47/55, 47/1323
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	14.09.2017 01.12.2017	17/11505		47/55 (-19,1), 47/642 (19,1) 47/1324, 47/1332, 47/1335
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.09.2017 01.12.2017	17/11505	Tinglyst 01.12.2017	47/642 (-489,4), 47/1325 (489,4) 47/55, 47/1324

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6524838.1	311117.31		Ja	523.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN ANDREAS F091058*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hjorteveien 16 4323 SANDNES	Bosatt (B)
JENSEN TONE SOLDAL F160163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hjorteveien 16 4323 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hjorteveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4323 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	505 Lundehaugen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	170176634		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 170176634: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.06.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjorteveien 16	H0101	47/1324	0	0	0	0	
Bolig	Hjorteveien 16	U0101	47/1324	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

Hjorteveien 16

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km	
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	12 min 1 km	
Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km	
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km	
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km	
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.4 km	
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugen Linje 24, 25, X40	9 min 0.7 km	
Ganddal stasjon Linje L5	11 min 0.9 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.8 km	
Stavanger Sola	21 min	

BARNEHAGER

Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km	
Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	10 min 0.9 km	
Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen	15 min
Rema 1000 Ganddal	15 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	8 min
Vitusapotek Ganddal	17 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	9 min

SPORT

Sørbøhallen	8 min
Vibereiret balløkke	10 min
Synergi Treningssenter	11 min
Ganddal Terapi & Trening	22 min

«Rolig og fredelig med mange muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

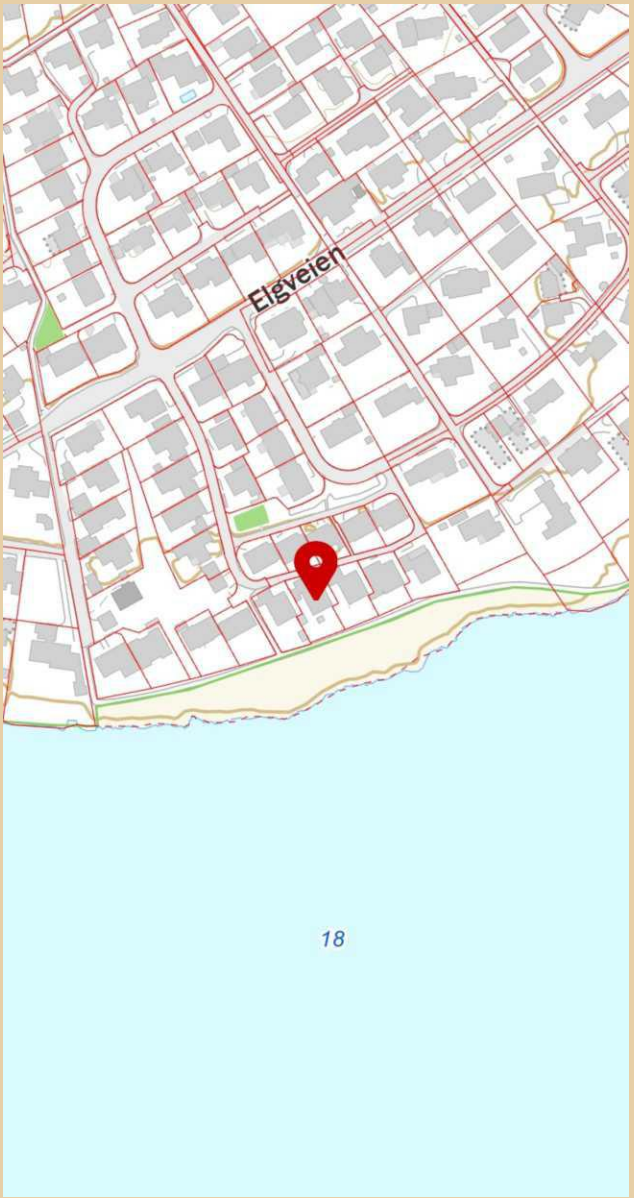
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Hjorteveien 16, 4323 Sandnes
Gnr. 47, Bnr. 1324, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Kasper Kristoffersen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 910 01 840

E-post: kasper.kristoffersen@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.
