PRIVATMEGLEREN

# ODINS GATE 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Energiattest

Reguleringsforhold

Grunnkart

Matrikkelkart og -rapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Odins gate 5 , 4306 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 39, bnr. 393

**Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 227 m²**



**Befaringsdato:** 19.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3563 **Referansenummer:** UY2064

**Foretak:** Rogaland Takstpartner AS

Medlem av

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.

**Rapportansvarlig**



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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

Boligen er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det må derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger.

## Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse samt murkonstruksjoner. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Nytt vindu på soverom i 2.etasje.
Bygningen har malte og lakkert ytterdører i tre.
Balkong i tre konstruksjon.

Trapper i mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag av tre.
Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe med vedovn.
Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El kontroll i desember 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur konstruksjoner.
Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.
Tanken er i følge selger sanert en gang på 2000-tallet. Tanken ligger nedgravd bak garasjen.
Forholdet er ikke videre kontrollert av undertegnede. Tg er kun satt med bakgrunn i at tanken er sanert.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

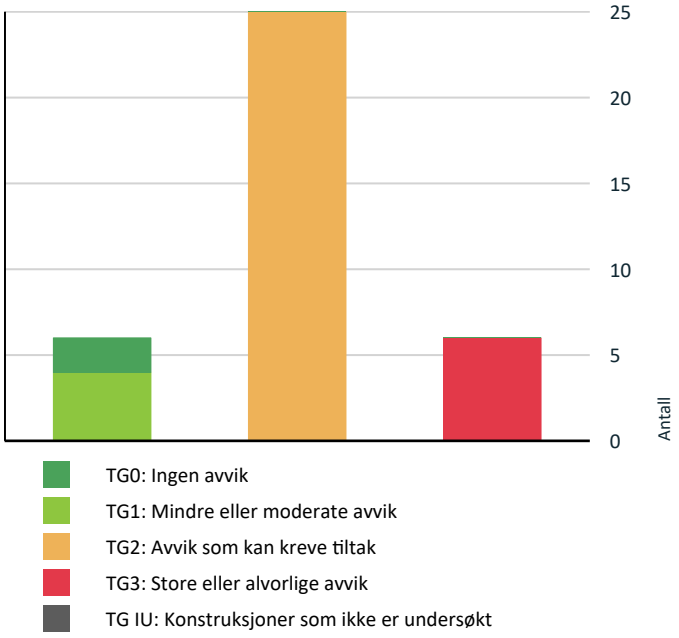
**Enebolig**

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

Det er bygget en utvendig bod. Utvendig trapper er også bygget inn(etablert ett vindfang).

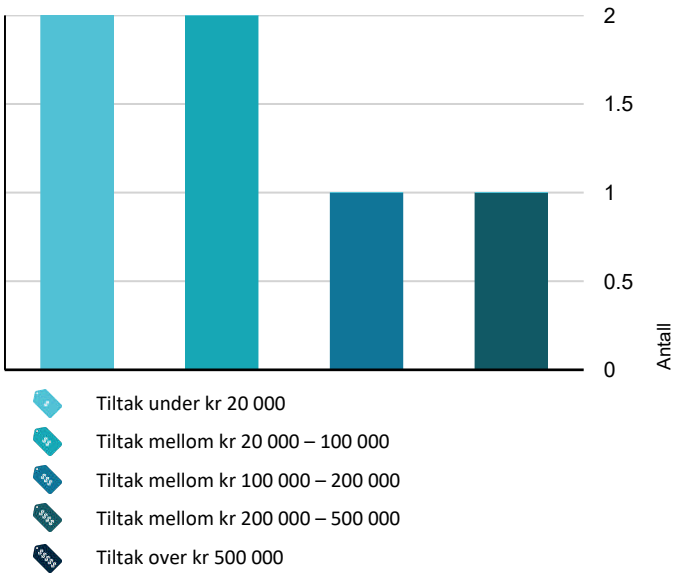
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | 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** | Gå til side |
| ! | **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ! | **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1958

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Noen panner ligger litt skjevt.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.







### TG 2 Nedløp og beslag

Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse samt murkonstruksjoner. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ang råteskader; kledningen kontrolleres ved hjelp av stikktagninger. Dvs at utvalgte kledningsbord blir kontrollert uten noen form for forhåndskunnskap om tilstanden. Dette betyr videre at det kan være flere skader i kledningsbordene uten at dette er kommentert i rapporten. Det vil også være slik at kledningsbord som ikke er tilgjengelig fra terreng, vil ha en redusert kontroll mulighet, og da uten stikktagninger. Bildet/bilder som er lagt ved i rapporten er kun ment som som ett eksempel på en råteskade som ble registrert. På befaringen ble det registrert spredte råteskader på alle sider av boligen. Eksakt omfang og antall bord må kontrolleres nærmere av f.eks tømrer firma, og da med utstyr som gir mulighet for kontroll i høyden.
Murfasader har en del sprekker i overflaten.

**Konsekvens/tiltak**
• Musesperre må etableres.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av kledningen, inkludert områder som ikke var tilgjengelige ved befaring, for å avdekke det totale omfanget av råteskader.
Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i konstruksjonen.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fuktskader og skadedyr.
Sprekker i murfasader bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Loftsluken er uisolert.
Avstand mellom sperr er større enn dagens krav/norm. Dette bør vurderes nærmere om det skal legges en annen type taktekking.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og kondens, spesielt i den kalde årstiden.

Isolering av ventilasjonsrør fra bad og kjøkken samt isolering av loftsluken anbefales for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader.

Avstanden mellom sperrene bør vurderes nærmere dersom det skal legges ny taktekking, da dagens avstand ikke tilfredsstiller gjeldende krav og kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

Jevnlig kontroll av takkonstruksjonen anbefales for å oppdage eventuelle nye skader tidlig.

# Tilstandsrapport





## TG 0 Vinduer

Nytt vindu på soverom i 2.etasje.

## TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.
Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ettersom vinduer er kontrollert ved hjelp av stikktagninger vil det ikke være mulig å si noe om tilstanden på alle vinduene og/eller hele vinduets karm/treverk. Avviket gir en indikasjon om tilstanden på ett utvalg av vinduene. For å få en eksakt oversikt over alle vinduer, tilstand og kostnadsestimat må det utføres en nærmere kontroll av f.eks tømrerfirma med utstyr som gjør det mulig med kontroll i høyden. Bildet/bilder som er lagt ved i rapporten er kun ment som som ett eksempel på avvikene som kommenteres.
Vinduer er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av samtlige vinduer, inkludert de som ikke var tilgjengelige ved befaring, for å avdekke eventuelle skjulte skader og få et fullstendig bilde av tilstanden.

Manglende utbedring av påviste avvik kan føre til redusert funksjon, økt varmetap, fuktskader og behov for kostbare utskiftninger på sikt.

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Dører

Bygningen har malte og lakkert ytterdører i tre.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren «tar i» terskel.
Flere dører bærer preg av vær/alders slitasje.
Garasjeporten har noen skader/ujevnheter i overflaten.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonsproblemer.

Værslitte og aldrende dører bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre forverring av skader og redusert levetid.

Skader og ujevnheter på garasjeportens overflate bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skadeutvikling.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Sinktekkingen har svært redusert levetid. Det er tegn til utettheter på undersiden av balkongen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Sinktekkingen bør skiftes ut, og utettheter på undersiden av balkongen må utbedres for å hindre videre vanninntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Fukt- og råteskader må undersøkes nærmere og skadede deler bør skiftes ut for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert bæreevne.

Rekkverkets høyde og åpninger bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 3 Utvendige trapper

Trapper i mur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater bærer stedvis preg av litt alders slitasje samt noe misfarging noen plasser, tapet har gliper i skjøter.
Det er registrert gulvknirk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er slitasje, misfarging eller gliper i tapetens skjøter, for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt innemiljø.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre forringelse og økt behov for vedlikehold oppstå over tid. Gulvknirk bør utbedres for å unngå økt slitasje og redusert bokomfort.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag av tre.
Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

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

Avvik er registrert i alle etasjer.

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

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.

Kun to sider av pipen er synlig.
Tre stige på tak bør byttes ut med godkjente stigetrinn.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

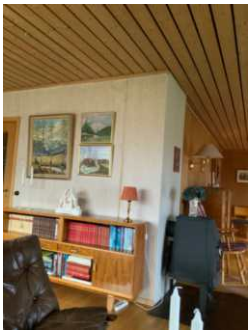
Det bør etableres tilgang til alle sider av pipen for inspeksjon, og eksisterende stige på tak bør byttes ut med godkjente stigetrinn.

Konsekvensen av utilstrekkelig tilgang og manglende godkjente stigetrinn er at skjulte feil eller skader på pipen kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre bygningsskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

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

Tiltak må sees opp mot bruken av kjelleren. Slik kjelleren brukes i dag(div boder) ansees det ikke for å være behov for strakstiltak. Skal kjelleren innredes til boareal må det etableres tiltak/bygges ihht anbefalinger fra Sintef Byggforsk.





## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Grunnet manglende tilkomst er det deler av krypkjeller som ikke er besiktiget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kjelleren er fylt med en del materialer som har betydelige råteskader.
Det er manglende ventilering og krypkjelleren har ett høyt fuktnivå.
Luken til krypkjeller har råteskader. Luken bør også gjøres større for å forenkle tilkomst.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.

Materialer med råteskader bør fjernes, og luken til krypkjelleren bør utbedres og eventuelt forstørres for å sikre bedre tilkomst.
Det bør etableres tilfredsstillende ventilering for å redusere fuktbelastningen og forhindre videre råteutvikling.
Høyt fuktnivå og manglende ventilering kan føre til ytterligere råteskader, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, samt redusert innemiljø.

# Tilstandsrapport







### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

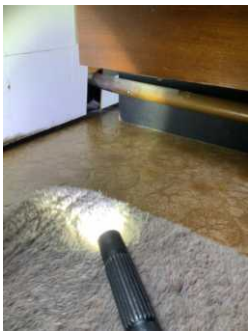
**Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport







## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

Vaskerommet er av eldre dato/byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og avskalling/løs puss som tyder på ett høyere fuktnivå enn det som er anbefalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til det forhøyede fuktnivået, samt reparere skader på overflaten.

Saltutslag og avskalling/løs puss indikerer fuktproblemer, som over tid kan føre til forringelse av konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Himlingen synes ikke å være foret ned, ukjent hvordan denne er bygget opp.
Kjøleaggregat er fra 90-tallet og har redsuert levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan himlingen er bygget opp, da ukjent oppbygning kan medføre risiko for skjulte feil eller fuktskader.

Kjøleaggregatet bør vurderes for utskifting, da det har redusert levetid og økt risiko for driftsstans eller funksjonssvikt. Videre bruk skjer på egen risiko.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

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

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

El kontroll i desember 2025.

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

**Spørsmål til eier**

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

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja I el kontrollen ble det avdekket avvik. Disse er ikke utbedret.**

**Generell kommentar**

Det må påregnes betydelige oppgraderinger av det elektriske anlegget. Kostnadsestimat må innhentes av elektriker.



## TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ja**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

## TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.
Tanken er i følge selger sanert en gang på 2000-tallet. Tanken ligger nedgravd bak garasjen.
Forholdet er ikke videre kontrollert av undertegnede. Tg er kun satt med bakgrunn i at tanken er sanert.

# 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

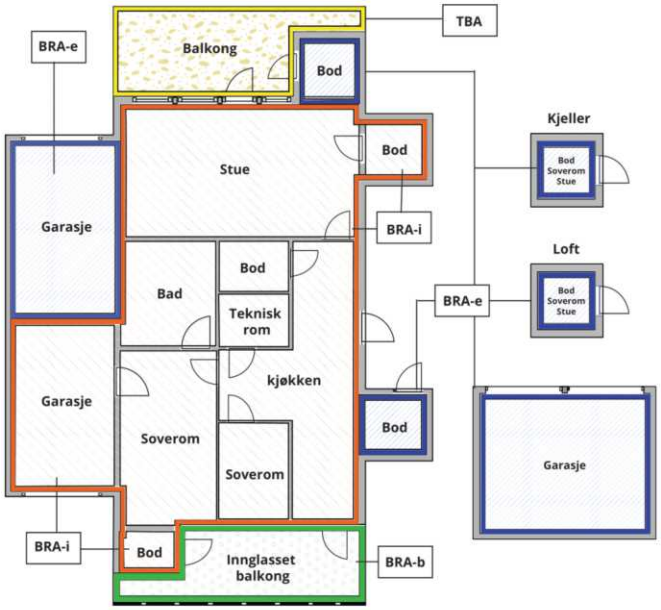
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Loft | | | | | |
| 2. Etasje | 68 | | | 68 | 3 |
| 1. Etasje | 84 | 17 | | 101 | 11 |
| Kjeller | 75 | 4 | | 79 | |
| **SUM** | **227** | **21** | | | **14** |
| **SUM BRA** | **248** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Uinnredet loft | | |
| 2. Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2 | | |
| 1. Etasje | Entré, gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken | Garasje | |
| Kjeller | Uinnredet kjellerrom, vaskerom, kjølerom, vindfang | Bod | |

**Kommentar**

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er bygget en utvendig bod. Utvendig trapper er også bygget inn(etablert ett vindfang).

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Nytt vindu på soverom i 2.etasje.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 145 | 82 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.12.2025 | Alexander Tønnessen | Takstingeniør |
| | Randi Fjogstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1108 SANDNES | 39 | 393 | | 0 | 890.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Odins gate 5

**Hjemmelshaver**
Fjogstad Arne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Enebolig beliggende på Austrått.

**Adkomstvei**
Offentlig

**Tilknytning vann**
Kommunalt

**Tilknytning avløp**
Kommunalt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke utfylt ettersom boligen/leiligheten selges med fullmakt grunnet dødsbo. | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger | 31.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh
Dokumentsenteret
Sandnes kommune

# Utskrift

av møtebok for Høyland bygningsråd

i møte den 20. januar 1956.

Av formenn var til stede.

Av 6 representanter var til - stede. 5.

Sak 36/56. Jnr.47/56.

Byggemelding av 13/1-56 for Arne Fjogstad for en 91.4 m²., 1 1/2 etasjes enebolig på gnr.39, bnr.44. Austrått.

Tegninger merket 353 av Arne Sviland.
Ansvarshavende: ikke anført.
Byggemåte: blandet konstruksjon.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

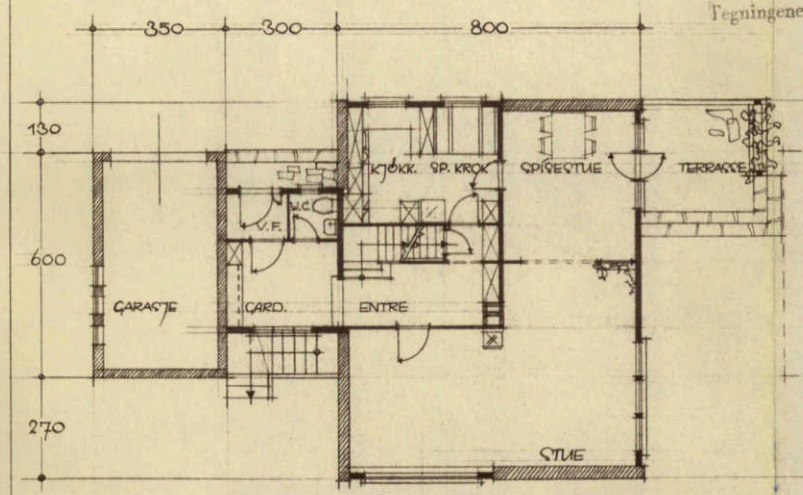
Rett utskrift attesteres:

Sandnes, den 24. januar 1956.

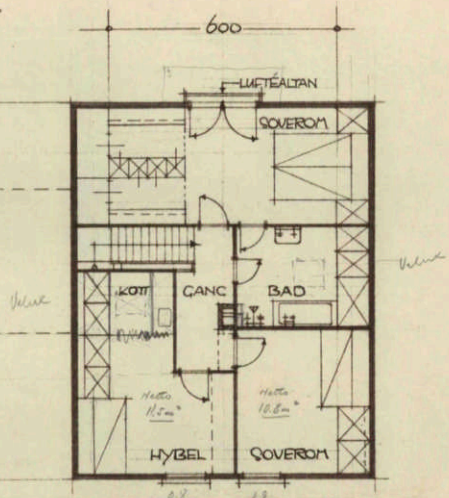
Magnus Røed.

DAHLE, SANDNES

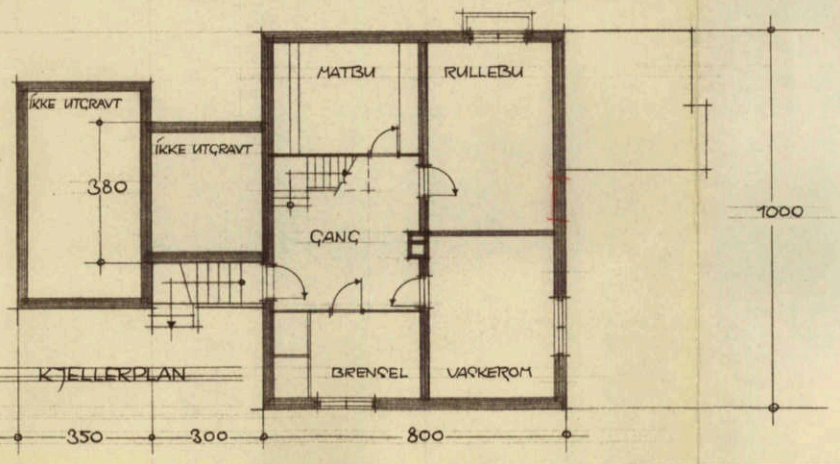
Tegningene må ikke kopieres.




PLAN AV 1. ETASJE, 80 + 11,4 m²




PLAN AV 2. ETASJE, 60 m²




KJELLERPLAN

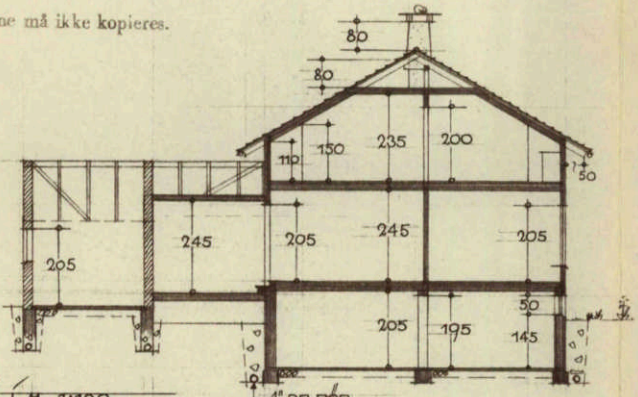
Godkjent etter lovens bestemmelser av byningsrådet, sak 36/56
Huset må ikke utføres anderledes enn de godkjente tegninger.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 47/56

Tegningene må ikke kopieres.

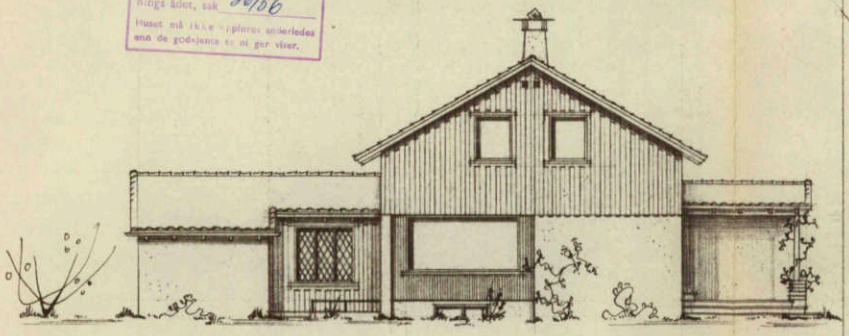
| | |
|---|---|
| BYGGHR.: ARNE FJOGSTAD | OPPDRAG No.: 353 |
| STED: HØYLAND | M: 1:100 |
| SAK: ENEBOLIG M/GARASJE | M: |
| PLANER, alt. II | DATO: 22.9.55 |
| Arne Fjogstad | BLAD: 1 |

Tegningene må ikke kopieres.



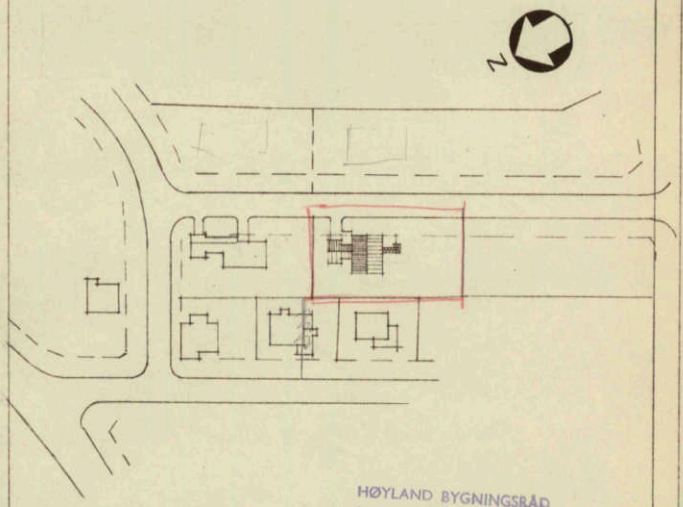

SNITT I A = 1:100

Godkjent mot rettelser av byggnings rådet, sak 36/56
Huset må ikke oppføres anderledes enn de godkjente tegninger viser.



FASADE MOT VEST

SITUASJONSPLAN AV TOMT NR. 10, GRN. 39, BRN. 44
AUSTRÅT I HØYLAND
AREAL = 1035 m², MÅL = 1:1000

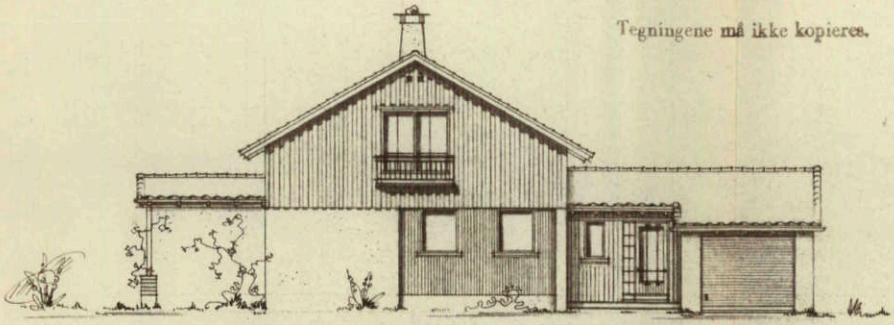



HØYLAND BYGNINGSRÅD
Jnr. 471/56

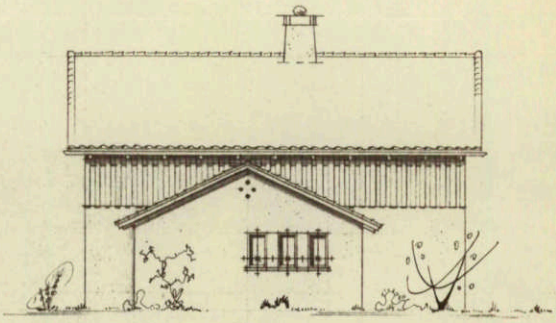
Tegningene må ikke kopieres.

| | |
|---|---|
| BYGGHR.: ARNE FJOGSTAD | OPPDRAG No.: 353 |
| STED: HØYLAND | M: 1:100 |
| SAK: ENEBOLIG M/CARAGE | M: 1:1000 |
| SNITT, FASADE, SITUASJONSPL. | DATO: 22-9-55 |
| Arne Fjogstad | BLAD: 2 |

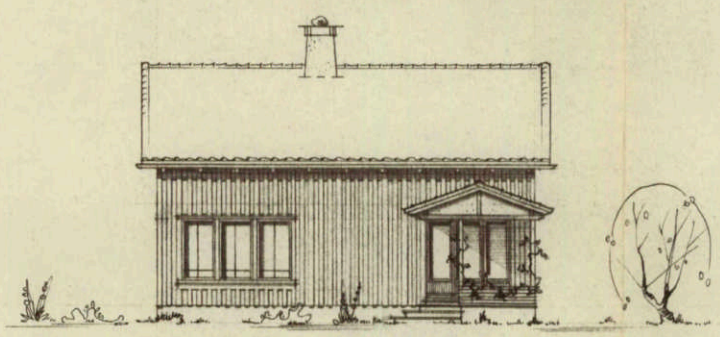
Tegningene må ikke kopieres.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

Godkjent mot rettelser av byggingsrådet, sak 36/56
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
Løpe nr. 47/56

Tegningene må ikke kopieres.

| | |
|---|---|
| BYGGHA.: ARNE FJOGSTAD | OPPDRAG No.: 353 |
| STED: HØYLAND | M: 1:100 |
| SAK: ENEBOLIG M/GARASJE | M: |
| FASADER | DATO: 22-9-55 |
| Arne Fjogstad | BLAD: 3 |

# Sandnes kommune

**Adresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes

**Telefon:** 51 33 50 00


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1108 | **Gårdsnr** | 39 | **Bruksnr** | 393 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **Adresse** | | | | | | | | | |

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**

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

# 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** | 890.94 kvm |
| **Bestemmelseomrnavn** | Parkeringssone 2 |
| **Kpbestemmelsehjemmel** | 12 - Fysisk utforming av anlegg |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 890.94 kvm |
| **Omrnavn** | |
| **Kparealformal** | Boligbebyggelse |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 6102-03 |
| **Navn** | Reguleringsplan for Espedalen |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/08/1976 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | Gjeldende_bestemmelser_6102-03.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 885.64 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 111 - Frittliggende småhusbebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 5.3 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Rparealformal** | 1110 - Boligbebyggelse |

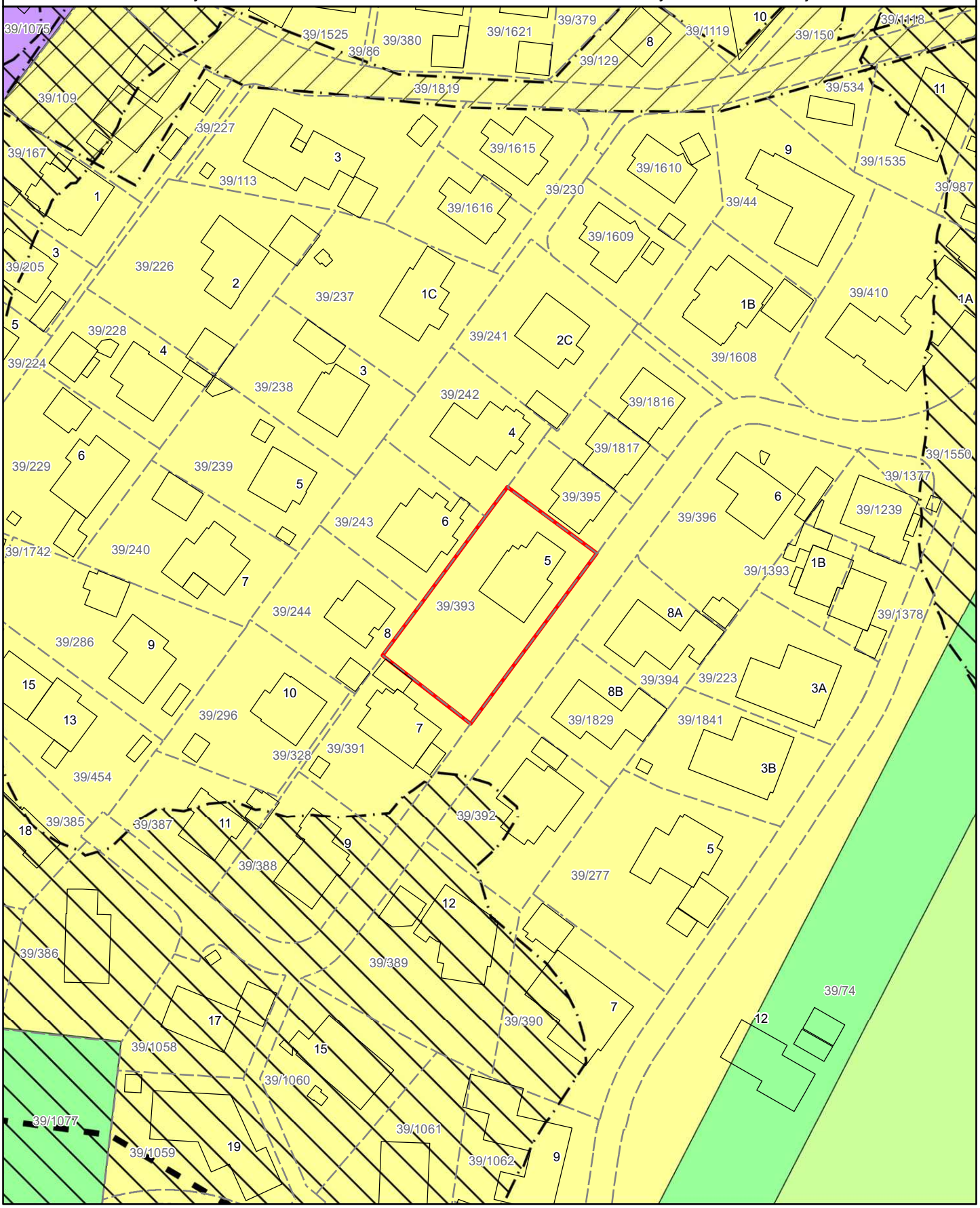
# Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Odins gate 5, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/393/0/0
Dato: 2025-12-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



# Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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

SANDNES KOMMUNE

## Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense<br>KpDetaljeringGrense | |
| KpBestemmelseGrense | |
| KpRegulertHøyde | |

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

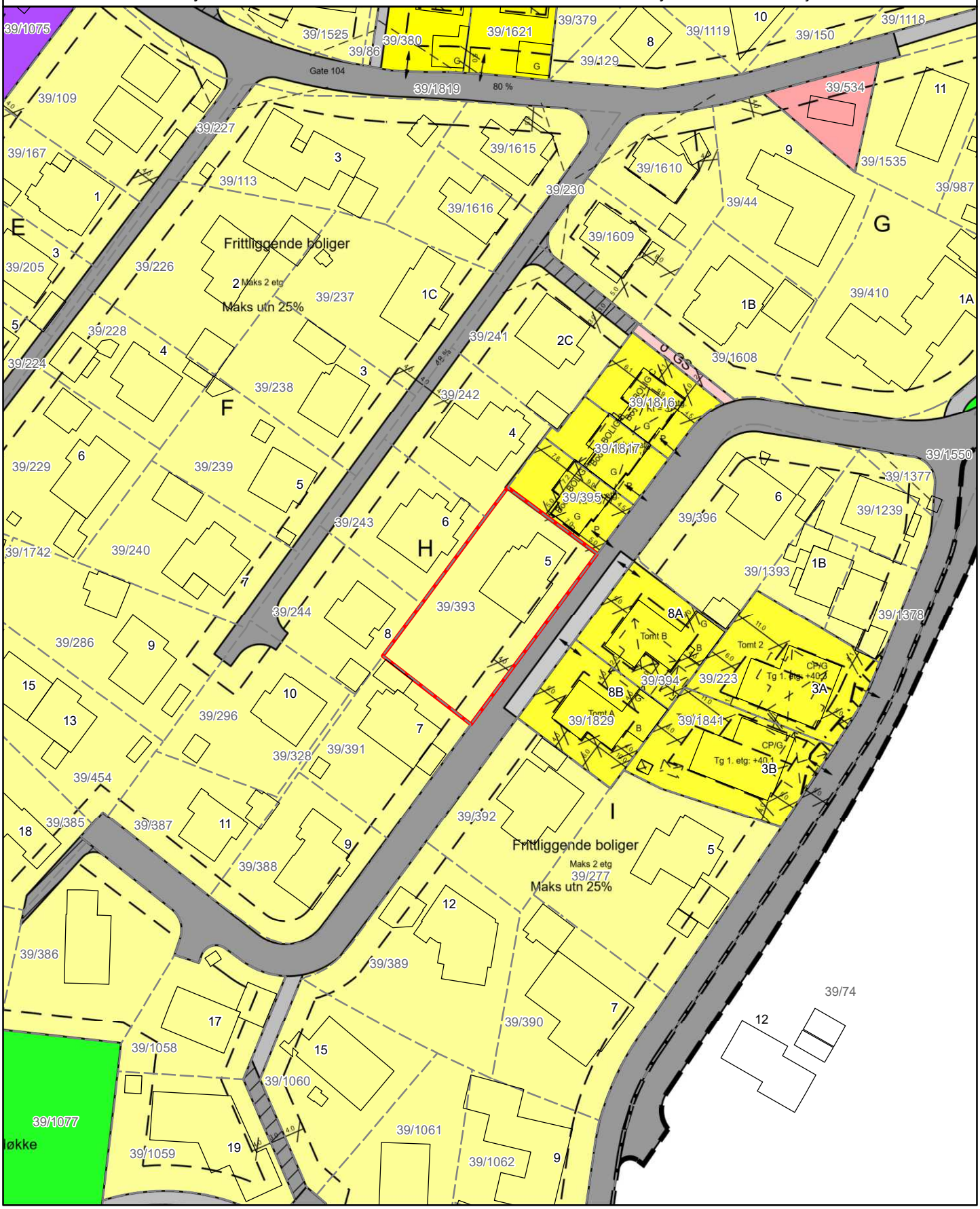
# Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Odins gate 5, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/393/0/0
Dato: 2025-12-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 6102-03
Ikrafttredelsesdato: 8.3.1976

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



# 1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

| **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag** |
|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| Ferdsel |
| Ankringsområde |
| Opplagsområde |
| Riggområde |
| Farled |
| Hoved- og biled |
| Havneområde i sjø |

| |
|---|
| Småbåthavn |
| Bøyehavn |
| Fiske |
| Fiskeområde |
| Låssettingsplasser |
| Gytefelt eller oppvekstområde for yngel |
| Akvakultur |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg |
| Fangstbasert levendelagring |
| Drikkevann |
| Naturområde |
| Naturområde i sjø og vassdrag |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| Friluftsområde |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| Idrett og vannsport |
| Badeområde |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål |

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

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

## Juridiske flater, linjer og punkter

| Flater<br>Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| **PblMidlByggAnleggOmråde** | |

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

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

# Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

## KOMBINERTE FORMÅL

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

## Begrensninger grense

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

## Reguleringsformål

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

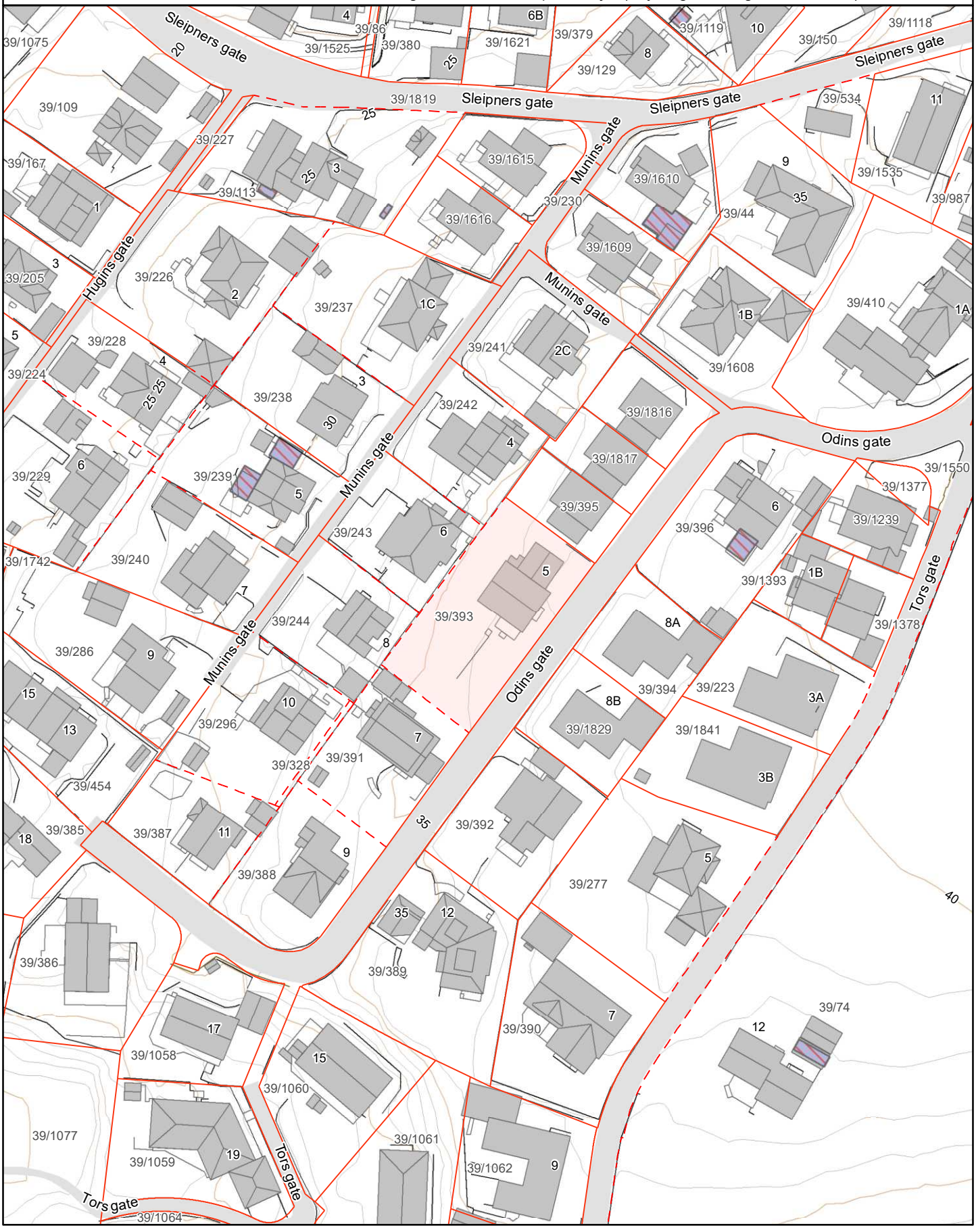
# Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Odins gate 5, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/393/0/0
Dato: 2025-12-15
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)



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 39, Bruksnr 393 | **Kommune:** | 1108 | Sandnes |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Odins gate 5, gatenr 21800<br>4306 Sandnes | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 601<br>13 | Austråttbakken<br>Austrått |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 6080301<br>4522 | Høyland<br>Stavanger/Sandnes |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Tomt 10 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 01.10.1954 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 890,9 kvm | **Skyld:** | 0,05 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 06.12.2023 | Berørt | 1108/39/226 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 05.01.2024 | Berørt | 1108/39/228 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/229 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/238 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/239 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/240 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/242 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/243 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/244 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/286 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/296 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/328 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/391 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 12.01.2023 | Avgiver | 1108/39/44 | -53,7 |
| | Matrikkelført: | 16.01.2023 | Avgiver | 1108/39/391 | -87,0 |
| | | | Avgiver | 1108/39/392 | -95,8 |
| | | | Avgiver | 1108/39/393 | -134,5 |
| | | | Avgiver | 1108/39/394 | -122,5 |
| | | | Avgiver | 1108/39/396 | -157,7 |
| | | | Berørt | 1108/39/388 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/389 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/395 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/410 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/1239 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/1377 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1108/39/1550 | 651,1 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 12.01.2023 | Berørt | 1108/39/244 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 16.01.2023 | Berørt | 1108/39/391 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/392 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/395 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.12.2022 | Berørt | 1108/39/244 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 19.12.2022 | Berørt | 1108/39/277 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/389 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/390 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/391 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/392 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/394 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 11.02.2020 | Berørt | 1108/39/241 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 24.02.2020 | Berørt | 1108/39/242 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/394 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/395 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/396 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/1608 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 11.02.2020 | Avgiver | 1108/39/395 | -167,4 |
| | Matrikkelført: | 24.02.2020 | Berørt | 1108/39/241 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/394 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/396 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/1608 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/1609 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1108/39/1815 | 167,4 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 1108/39/393 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 17.12.2014 | Berørt | 1108/39/223 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 18.12.2014 | Berørt | 1108/39/277 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/392 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/393 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/394 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/395 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/39/396 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 01.10.1954 | Avgiver | 1108/39/44 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1108/39/393 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Odins gate 5 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 170081234 | | | Antall etasjer: | 1 |

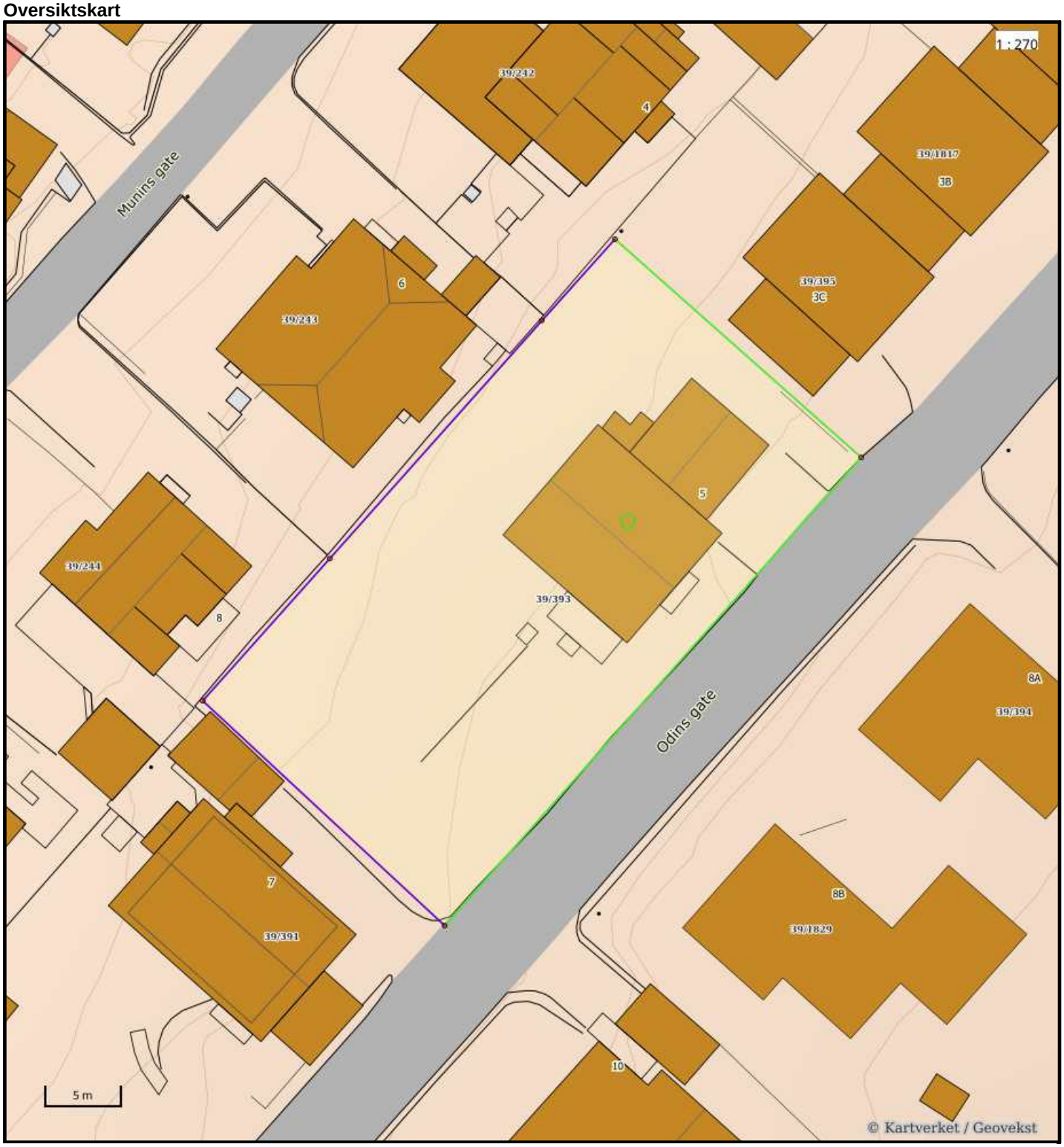
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



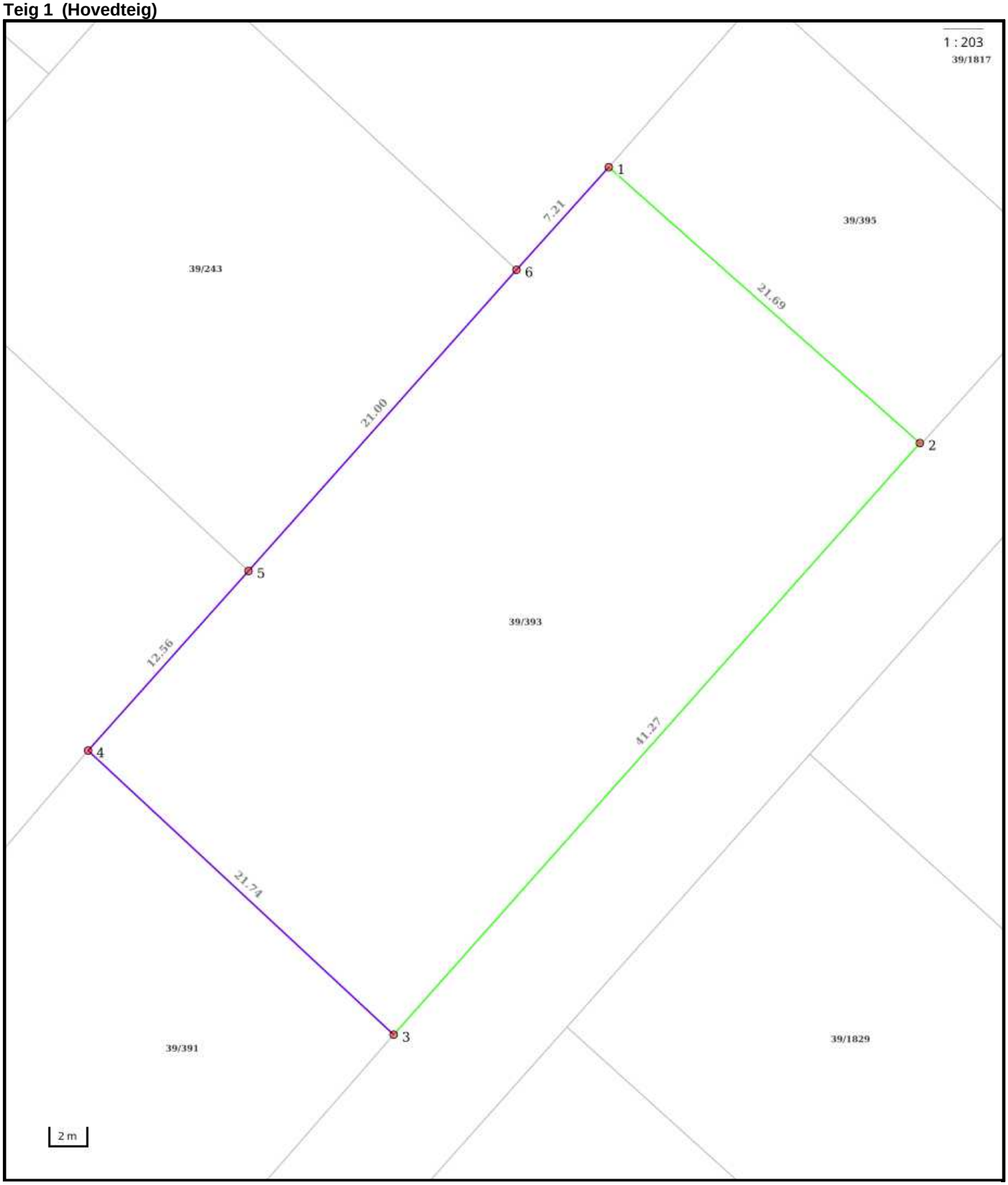

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 890,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 526 874,43 | 311 689,49 | 21,69m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 526 861,58 | 311 706,96 | 41,27m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Vegkant |
| 3 | 6 526 828,43 | 311 682,36 | 21,74m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Vegkant |
| 4 | 6 526 841,73 | 311 665,15 | 12,56m | Beregnet | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 526 851,80 | 311 672,65 | 21,00m | Beregnet | 50 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 526 868,67 | 311 685,17 | 7,21m | Beregnet | 50 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Odins gate 5

Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 57 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Austrått skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 14 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Iglemyr skole (1-7 kl.)<br>332 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Sandved skole (1-7 kl.)<br>699 elever, 45 klasser | 23 min<br>2 km |
| Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>248 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)<br>509 elever, 33 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever | 17 min<br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Austrått skole<br>Linje 23, 27, 28, E90, 92, N95 | 3 min<br>0.2 km |
| Skeiane stasjon<br>Linje L5 | 13 min<br>1.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 18 min<br>17.6 km |
| Stavanger Sola | 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brueland barnehage (1-5 år)<br>157 barn | 13 min<br>1.2 km |
| Kreativ barnehage Hove (1-5 år)<br>88 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Gravarslia barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 15 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Hoveveien | 5 min |
| Coop Mega Brueland | 10 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bruelandsenteret | 10 min |
| Apotek 1 Brueland | 10 min |
| Maxi Sandnes Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Espedalen balløkke | 2 min |
| Austrått skole | 3 min |
| Ganddal Terapi & Trening | 11 min |
| EVO Sandnes | 16 min |

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

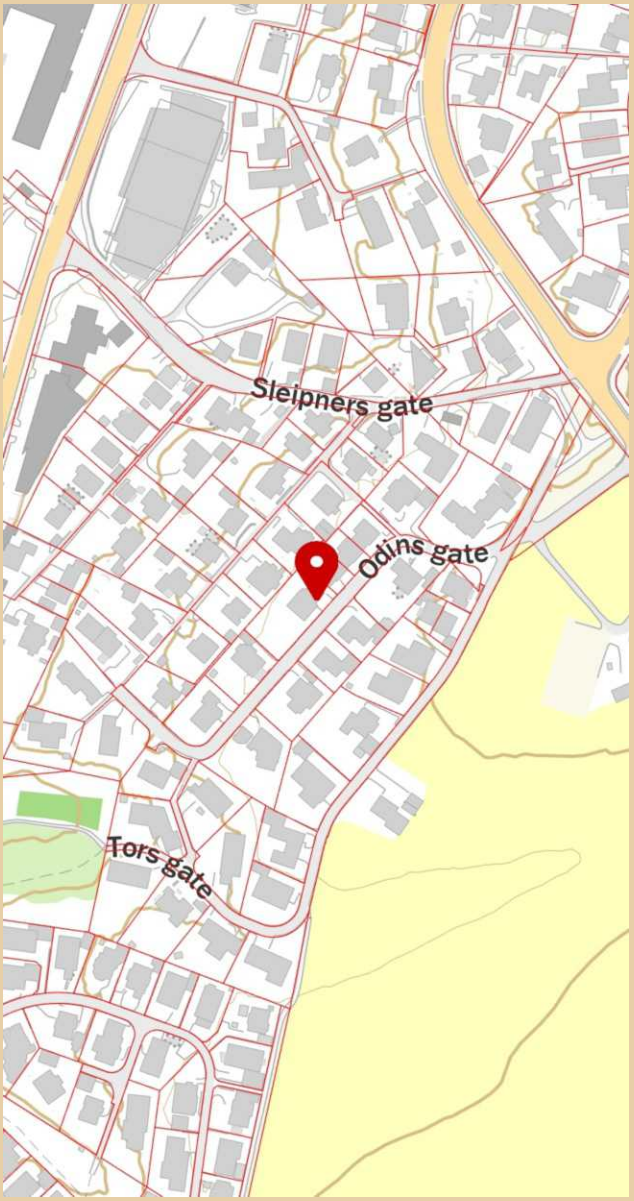
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

**Støynivået**
Lite støynivå 79/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# 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:**
Odins gate 5, 4306 Sandnes
Gnr. 39, Bnr. 393, Sandnes kommune.

**Oppdragsnummer:**
319251012


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sandnes

**Saksbehandler:** Thomas Heggen

**Telefon / Mobil:** 51 55 08 00 / 970 88 003

**E-post:** thomas.heggen@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.

---