

# PROAKTIV

Innholdsrik enebolig  
med flott utsikt og  
romslig garasje

Boligen går over 3 etasjer og  
har en attraktiv beliggenhet

UTSLÅTTO 35



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# OLTEDAL

Innholdsrik enebolig med hage | Gode solforhold | 4 sov/2 bad/2 stuer  
| Innvendig og utvendig bod | Garasje |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 13, bnr. 145, i Gjesdal kommune

**Prisantydning:** 5.200.000,-

**Omkostninger:** 149.250,-

**Totalpris:** 5.349.250,-

**Kommunale avgifter:** 19.169,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2004

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 238 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 220 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje.

**Tomt:** 630.6 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse:C

# INNHold

2	5	7	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	36	38	43
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52  
E-post: sandnes@proaktiv.no

### "Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



# OLTEDAL

*Kommune: Gjesdal / Område: Oltedal*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## **Beliggenhet**

Eiendommen har en rolig og naturskjønn beliggenhet i Oltedal, i Gjesdal kommune. Området er kjent for sitt landskap med fjell, vann og gode turmuligheter rett utenfor døren. Her bor man skjermet, samtidig som man har et lokalt servicetilbud med dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærheten. Det er ca. 15 minutters kjøring til Ålgård sentrum som har et bredere utvalg av butikker og servicetilbud som Norwegian Outlet og Alt i Ålgård. Ellers er det gode forbindelser mot Sandnes og Stavanger-regionen med enkel adkomst til E-39.

## **Bebyggelse**

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Oltedal hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Oltedal kyrkje Linje 48, N95	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	28 min 🚗 25.3 km
✈ Stavanger Sola	38 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Prix Oltedal Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.9 km
Rema 1000 Ålgård PostNord	12 min 🚗 13.4 km

## VARER/TJENESTER

🛍 Norwegian Outlet	15 min 🚗
🏪 Gjesdal apotek	12 min 🚗

## SPORT

🏃 Oltedal skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Oltedal stadion Fotball	4 min 🚗 2.1 km
🏊 EVO Ålgård	13 min 🚗
🏊 Jazzercise Ålgård	15 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener  
verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

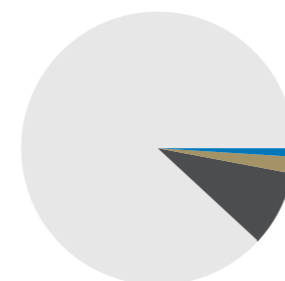


### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.  
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

## BOLIGMASSE





89% enebolig  
2% rekkehus  
1% blokk  
9% annet

## SKOLER

---


Oltedal skole (1-10 kl.) 4 min   
176 elever, 10 klasser 0,4 km

Vågen videregående skole 27 min   
832 elever, 40 klasser 24,6 km

Gand videregående skole 27 min   
1025 elever, 64 klasser 28 km

## BARNEHAGER

---

Oltedal barnehage (0-5 år) 14 min   
69 barn 1,3 km

Høle barnehage (1-5 år) 13 min   
38 barn 11,9 km



«ALTSOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

# VELKOMMEN TIL UTSLÅTTO 35

Vi starter utendørs - Huset har innegjerdet, flat hage og store markterrasser i belegningsstein og flis

## Parkering

Parkering i garasje.

## Tomtestørrelse

630 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, rullestein i dusjnise.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk

(motfall). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnise, hvor gulvet heller ned mot yttervegg i motsatt ende ift. dusjnise.

Konsekvens/tiltak

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. For å oppnå TG1 må fall utbedres slik at det imøtekommer krav i forskrifter med fall til sluk samt tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke lar seg gjøre som et enkeltstående tiltak, og kostnadsestimat er lagt høyt med grunnlag i dette. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Garasjerom

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:  
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og





sikkerhet: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Snødekket terrassegulv. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Bygningssakkyndig**

A-Tax AS (befaringsdato: Torsdag, 19. februar 2026)

#### **BESKRIVELSE AV TOMT**

Opparbeidet tomt med innegjerdet hage, lødd steinmur og gårdsrom

# VELSTELT HAGE

Skjermet terrasse med direkte adkomst fra stue. Flott opparbeidet med lødd steinmur og rekkverk i smijern. Hele hagen er innegjerdet



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Underetasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, biinngang, garasje: Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod  
1. etasje: Stue/kjøkken, gang, soverom, bad  
Loft: Loftstue med kontor, soverom, bod

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 102 kvm

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 120 kvm

2. etasje

BRA-i: 80 kvm

Total BRA: 80 kvm

3. etasje

BRA-i: 38 kvm

Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

## INNVENDIG

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv

Malte overflater på vegger.

Trepaneler og malte overflater i tak.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte tredører.

Garasjerom med betonggulv, betongvegger og betongdekke.

Leddport i stål med elektrisk portåpner.

## VÅTROM

Bad underetasje

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vinylbelegg på vegger og trepaneler i tak.

Gulvet har vinylbelegg.

Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Bad 1. etasje

Bad fra 2011 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

Flislagte vegger og trepaneler i tak.

Gulvet er flislagt, rullestein i dusjnische.

Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av membran under



## BIINNGANG RETT FRA GARASJEN

Brannør fra biinngang til  
garasje

# STUE

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn naturlig lys



klemring.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

**KJØKKEN**  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i stein.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Vannrør i plast (rør i rør).  
Avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk anlegg av varierende alder.

**TOMTEFORHOLD**  
Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.  
Drenering fra byggeåret.  
Bygningen har grunnmur i betong.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Eiendommen er etablert i skrått terreng med gruset gårdsrom og parkering på boligens nedside samt hage og terrasse på oppside.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

#### **Oppvarming**

Varmepumpe, ved

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

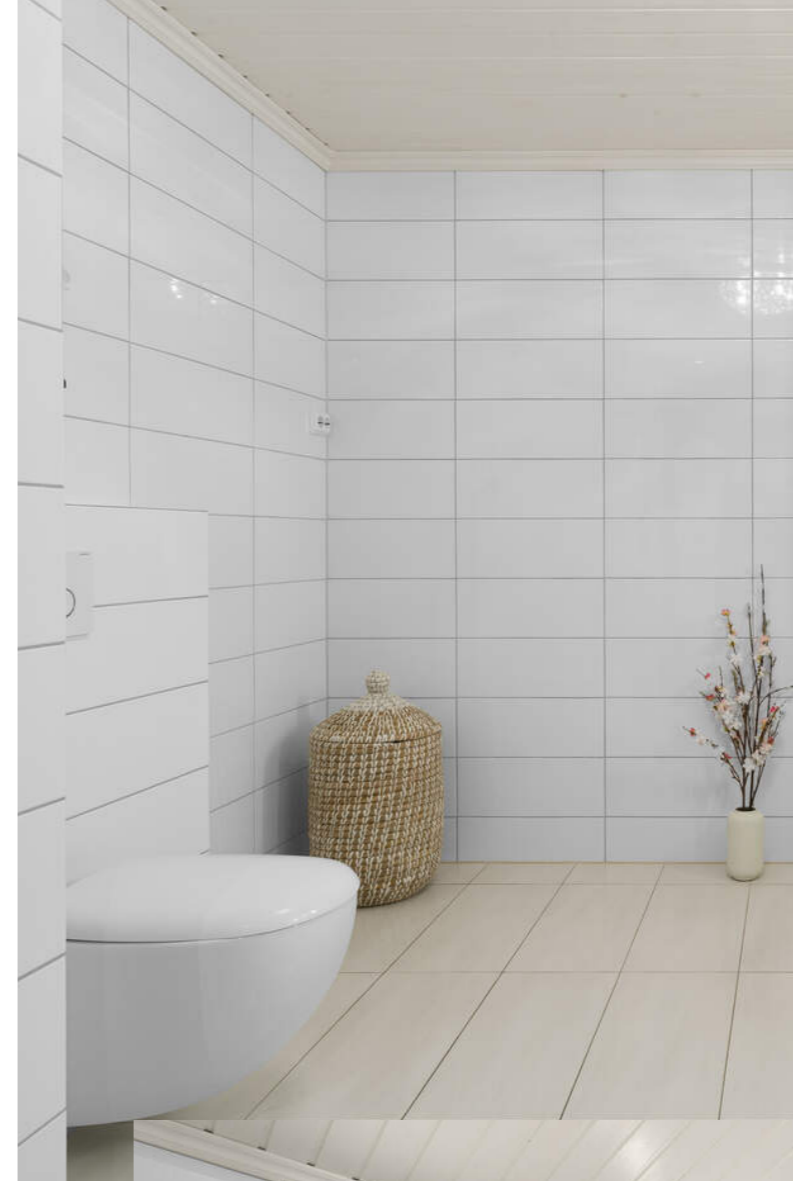


DRØMMEKJØKKEN I  
HELTRE MONTERT I 2015.  
MIELE HVITEVARER



DIREKTE ADKOMST TIL  
SKJERMET UTEOMRÅDE  
FRA BOLIGEN





## LYST OG FLISLAGT BAD

Moderne løsninger og gode oppbevaringsmuligheter. Stor dusj





# SOVEROM

Hovedsoverom med direkte adgang til bad | Gode oppbevaringsmuligheter, tilsvarende garderobe også på et av soverommene nede.





## LOFTSTUE

Romslig og lyst | Her finnes  
mange muligheter



## SOVEROM

---

Lyst soverom med flott utsikt og godt potensial. Stor garderobeløsning



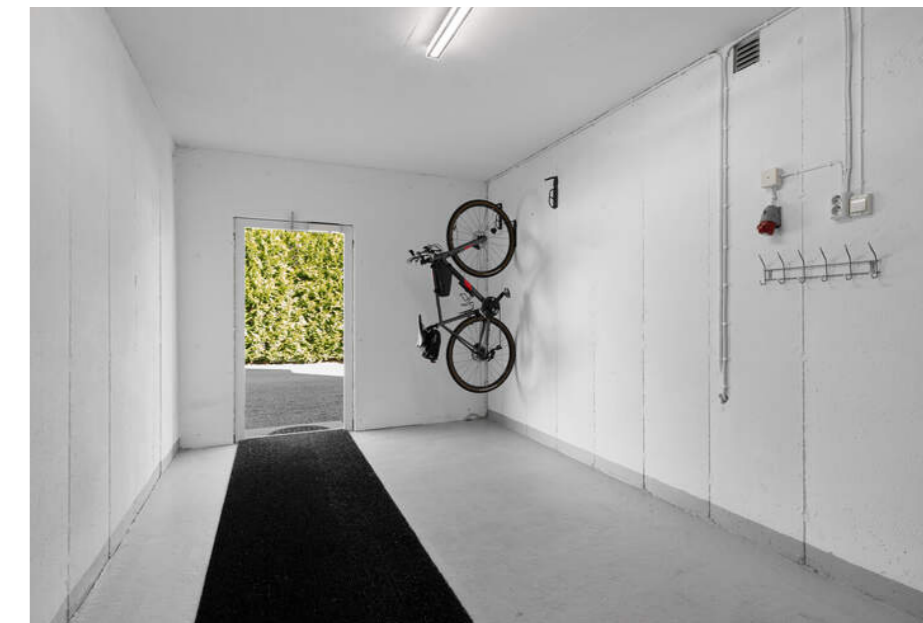
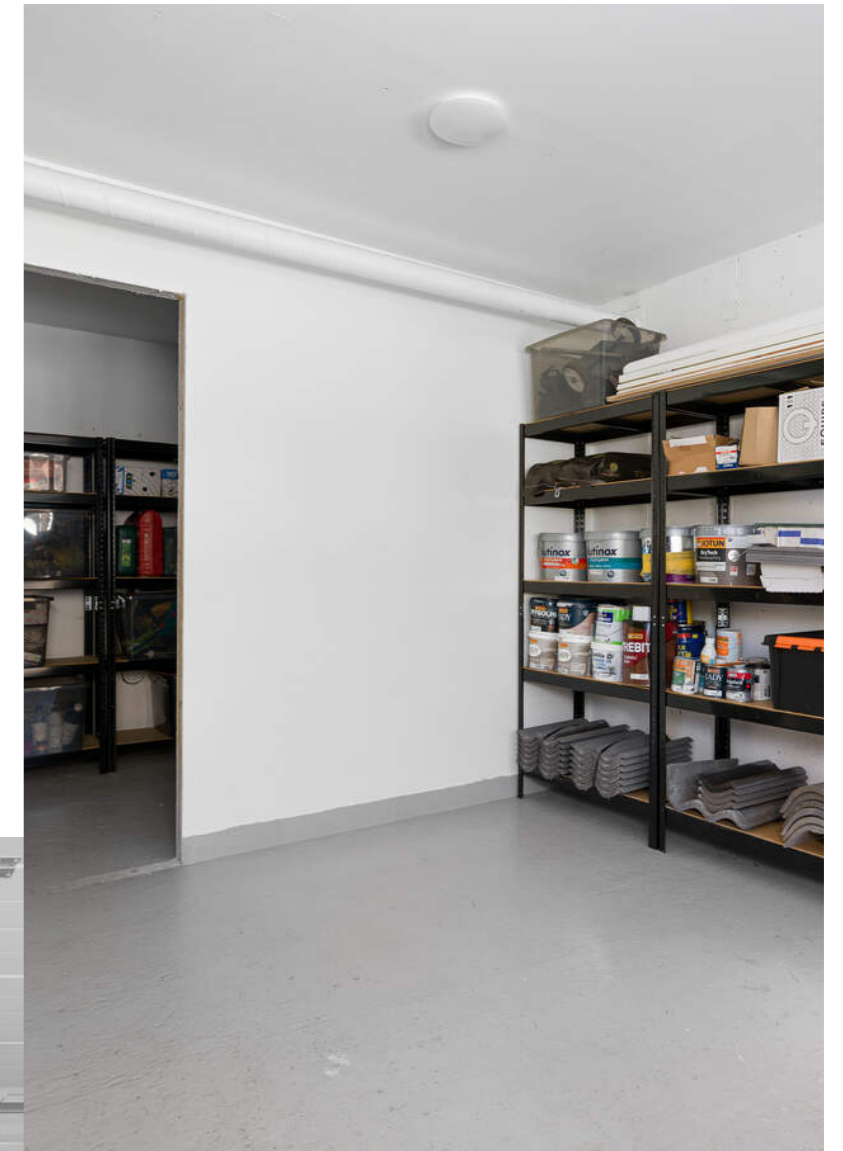
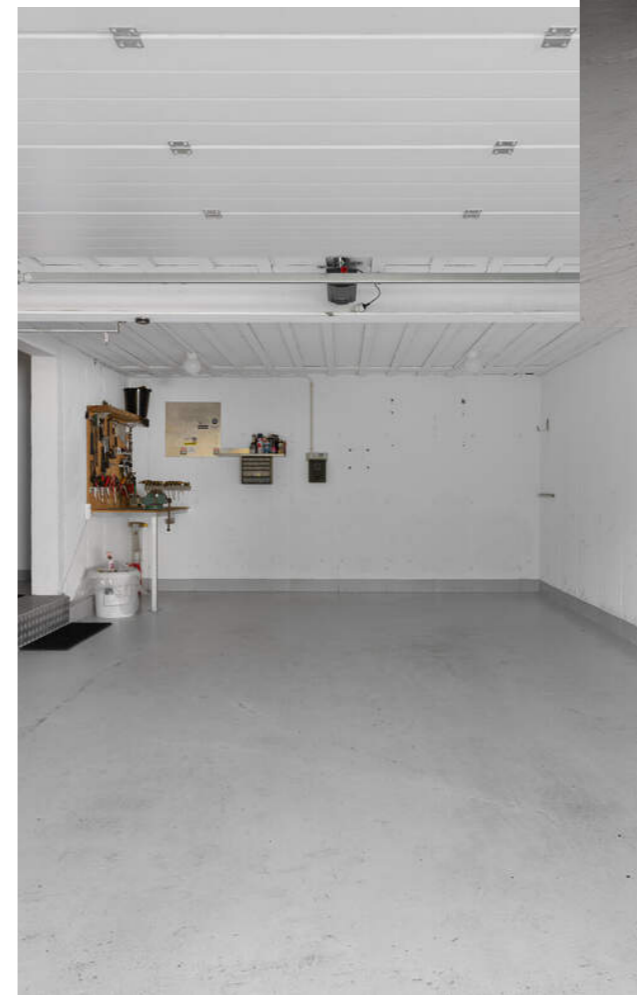
# SOVEROM

Soverom på loftet. Her er det mulighet for et soverom til i denne etasjen ved å sette inn takvindu i del av loftstuen som var soverom før påbygget i 2011.

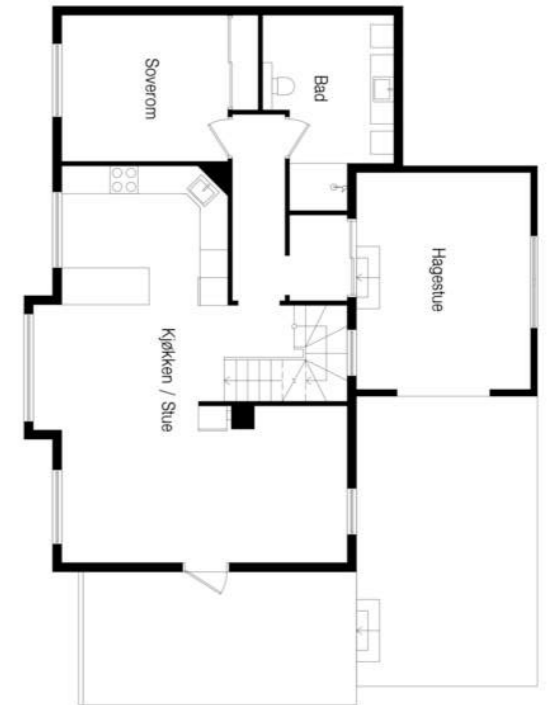
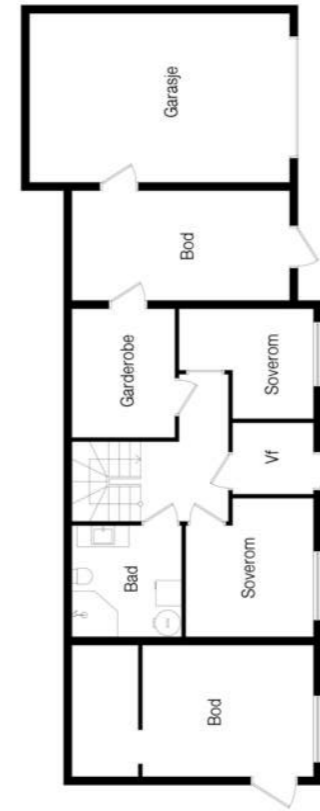


## GARASJE + SEPERAT UTVENDIG BOD

Her har du gode parkeringsmuligheter, samtidig god plass til diverse oppvebaring. El-bil lader installert



# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

928.473,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.713.893,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

19.169,- for 2026

### Info eiendomsskatt

2308,- for 2026

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av

formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

### Diverse

Lovlighet

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

Underetasje:

Det er inntegnet en dør mellom soverom og utvendig bod, som ikke er montert i dag. En må i dag ut og rundt for å komme inn til bod. Sykkelgarasje mellom bolig og garasje er inntegnet uten vegg i fremkant, og åpent inn. Men det er i dag satt opp vegg med dør i fremkant.

1.etasje:

Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Rominndeling på loft stemmer ikke med tegninger som foreligger fra byggeåret. Det er i dag avdelt et kontor i ene enden, som er inntegnet som del av loftstue på originale tegninger. Det er inntegnet et vindu i gavlvegg, som i dag ikke er tilstede da det er tilbygget på den siden.

Selger tar med seg følgende:

- Taklampe

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Robotklipper
- Innredning i biinngang

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.12.2004 som omhandler nybygg.

Det foreligger tegninger datert 01.07.2008 som omhandler takoverbygg

Det foreligger tegninger datert 15.08.2011 som omhandler tilbygg

Det foreligger tegninger datert 01.07.2015 som omhandler garasje

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke utstedt ferdigattest på tiltakene som er gjennomført etter byggeår.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Utslåtto, Oltedal, Id: 20010004. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Radonmåling

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Mandag, 23. mars 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
131 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

149 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 331 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

5 349 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

## Kjerneinformasjon

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

## Kjerneinformasjon

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Asgeir Hogstad  
Monica Hogstad

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Rabatt tilretteleggingsgebyr kr -0,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning pr. stk. / pr. time er 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 59 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 1 840,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 3 181.

Totale kostnader kr. 62 781.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

## Kjerneinformasjon

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
22.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
 GJESDAL kommune  
 # gnr. 13, bnr. 145



Sum areal alle bygg: BRA: 238 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 27.02.2026 Oppdragsnr.: 11348-2252 Referansenummer: WN8643

Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263213



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

*T. Madland*

Torbjørn Madland  
 Uavhengig Takstingeniør  
 tm@a-tax.no  
 414 50 862



Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 2 av 18

Utslått 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## 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 fuktøk.

### 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 3 av 18

Utslått 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 4 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2004, samt tilbygget i 2011 og 2015 som i hovedsak er som fra byggeår og tilbyggingsår. Boligen bærer preg av bra vedlikehold over tid, og er i normal stand iht. alder. Tilstandsgrader er satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger. Det var snødekkede forhold på befaringsdagen og utvendig bygning samt eiendom er av den grunn begrenset besiktiget.

### Enebolig - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp i aluminium.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.  
Lukket takkonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv  
Malte overflater på vegger.  
Trepaneler og malte overflater i tak.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte tredører.

Garasjerom med betonggulv, betongvegger og betongdekke.  
Leddport i stål med elektrisk portåpner.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad underetasje  
Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Vinylbelegg på vegger og trepaneler i tak.  
Gulvet har vinylbelegg.  
Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

#### Bad 1. etasje

Bad fra 2015 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.  
Flislagte vegger og trepaneler i tak.  
Gulvet er flislagt, rullestein i dusjnise.  
Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av membran under klemring.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i stein.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).  
Avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk anlegg av varierende alder.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.  
Drenering fra byggeåret.  
Bygningen har grunnmur i betong.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Eiendommen er etablert i skrått terreng med gruset gårdsrom og parkering på boligens nedsida samt hage og terrasse på oppsida.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

#### 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.

#### Underetasje:

Det er inntegnet en dør mellom soverom og utvendig bod, som ikke er montert i dag. En må i dag ut og rundt for å komme inn til bod.

Sysselgarasje mellom bolig og garasje er inntegnet uten vegg i fremkant, og åpent inn. Men det er i dag satt opp vegg med dør i fremkant.

#### 1.etasje:

Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning.

#### Løft:

Rominndeling på loft stemmer ikke med tegninger som foreligger fra byggeåret. Det er i dag avdelt et kontor i ene enden, som er inntegnet som del av loftstue på originale tegninger. Det er inntegnet et vindu i gavlvegg, som i dag ikke er tilstede da det er tilbygget på den siden.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

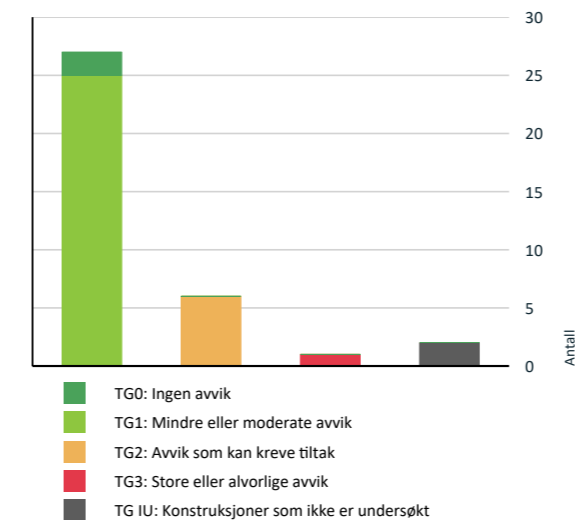
Side: 5 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

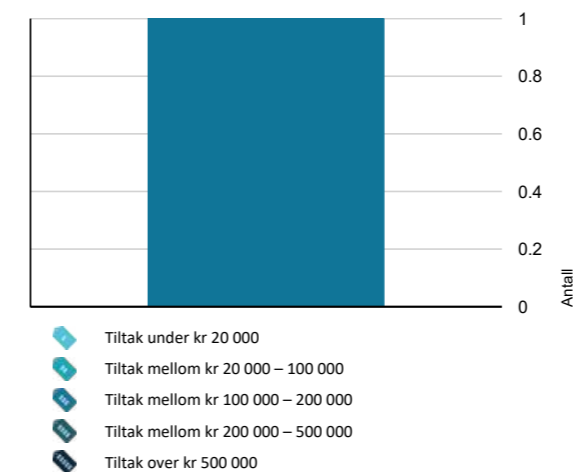
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Innendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innendig > Garasjerom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 6 av 18

Utslått 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
2004	Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.
Anvendelse	
Helårsbolig.	

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket var snødekket på befaringdagen og tilstandsgrad er av den grunn satt kun med grunnlag i alder og type materiale.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Snødekket terrassegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

### INNVEDIG

#### Overflater

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv  
Malte overflater på vegger.  
Trepaneler og malte overflater i tak.

#### Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Riss/sprekk i ildfast stein i ovn.

#### Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med fliser på gulv og malte plater på vegger.  
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod, uten å avdekke unormale forhold i veggen.

Utslått 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bi-inngang.

#### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

#### Garasjerom

Garasjerom med betonggulv, betongvegger og betongdekke.  
Leddport i stål med elektrisk portåpner.

#### Vurdering av avvik:

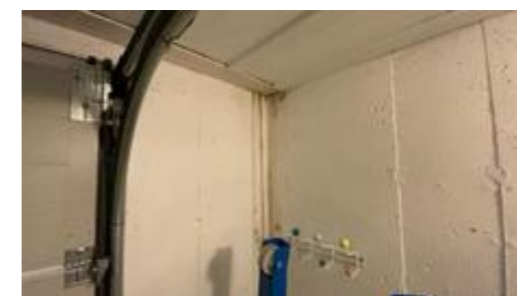
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktmerker og kalkutslag i overgang vegg/tak. Dette skyldes noe fukt som har trukket gjennom fra overliggende terrasse ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og iverksettes tiltak for å stoppe lekkasje.



Merker etter fukt og renninger på vegg i garasje.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

#### UNDERETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger og trepaneler i tak.

#### UNDERETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### UNDERETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### UNDERETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist et lite hakk i kant av benkeplate på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må eventuelt benkeplate skiftes.



Lite hakk i kant av benkeplate.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra 2012 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og trepaneler i tak.

1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, rullestein i dusjnise.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnise, hvor gulvet heller ned mot yttervegg i motsatt ende ift. dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å oppnå TG1 må fall utbedres slik at det imøtekommer krav i forskrifter med fall til sluk samt tilstrekkelig fall i nedslagsfelt for dusj. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke lar seg gjøre som et enkeltstående tiltak, og kostnadsestimat er lagt høyt med grunnlag i dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.



Motfall på gulv utenfor dusjnise.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av membran under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 9 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Membranmansjett er noe kort og stikker ikke ut under klemringen. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut på undersiden av klemringen. Slik den ligger nå er den avsluttet mellom klemring og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sluket må jevnlig kontrolleres og rengjøres slik at den tar unna vannet tilstrekkelig.



Membran er avsluttet mellom klemring og sluk, og kommer ikke ut på underside av klemring.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 10 av 18

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i stein.

Årshall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årshall: 2015 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

Utslåto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har lagt opp ledninger og lys i garasje selv.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeider utført ved byggeår og tilbyggingsår, men ikke for de arbeider eier selv har utført.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Arbeider som eier selv har fått utført bør kontrolleres av fagkyndig personell.**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

#### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeåret.

#### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

#### 1 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

#### 1 TG 1J Terrengforhold

Eiendommen er etablert i skrått terreng med gruset gårdsrom og parkering på boligens nedsida samt hage og terrasse på oppsida.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

#### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 11 av 18

Utslåto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Støttemur i naturstein er ikke sikret med rekkverk.



Deler av rekkverk på terrasse er for lavt.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 12 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## 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

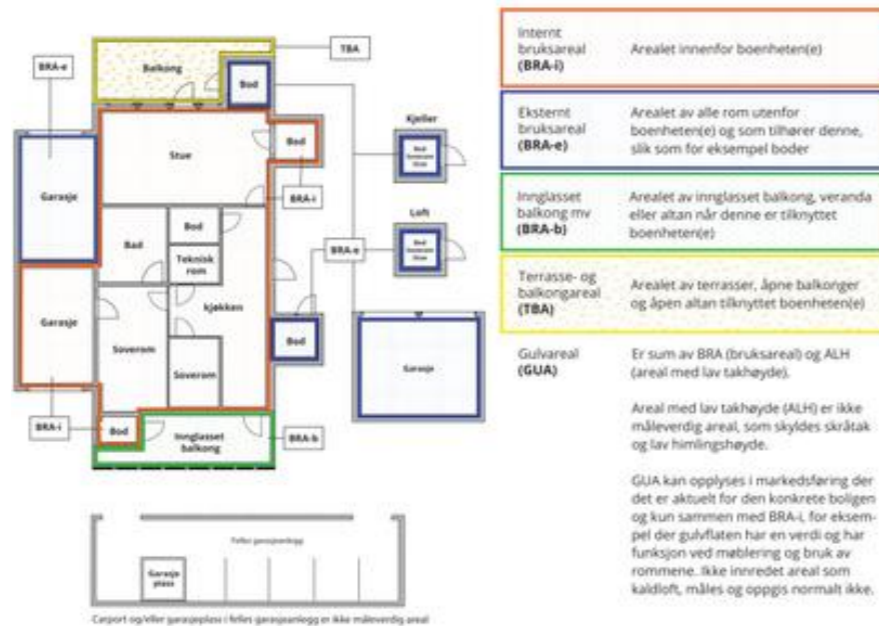
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 13 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	102	18		120	
1. etasje	80			80	18
Loft	38			38	
<b>SUM</b>	<b>220</b>	<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>				<b>18</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, bad, bi-inngang, garasje	Bod	
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, bad		
Loft	Loftstue, kontor, soverom, bod		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Underetasje:  
Det er inntegnet en dør mellom soverom og utvendig bod, som ikke er montert i dag. En må i dag ut og rundt for å komme inn til bod.  
Sykkelgarasje mellom bolig og garasje er inntegnet uten vegg i fremkant, og åpent inn. Men det er i dag satt opp vegg med dør i fremkant.

1. etasje:

Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Rominndeling på loft stemmer ikke med tegninger som foreligger fra byggeåret. Det er i dag avdelt et kontor i ene enden, som er inntegnet som del av loftstue på originale tegninger. Det er inntegnet et vindu i gavlvegg, som i dag ikke er tilstede da det er tilbygget på den siden.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 14 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Torbjørn Madland Asgeir Hogstad	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	13	145		0	630.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Utslåtto 35

#### Hjemmelshaver

Hogstad Asgeir, Hogstad Monica

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Oltedal i Gjesdal Kommune.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro	19.02.2026	Fremlagt på befaringdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglernes opplysninger	16.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	19.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 15 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 16 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 17 av 18

Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL  
Gnr 13 - Bnr 145  
1122 GJESDAL

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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

Oppdragsnr.: 11348-2252

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 18 av 18

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN8643>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Egenerklæring

Utslått 35, 4333 OLTEDAL

27 Feb 2026



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utslått 35	Utslått 35	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

### Informasjon om selger

Selger

Hogstad, Asgeir

Selger

Hogstad, Monica

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert nytt bad i andre etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sondre Reiersen (murerfirma) Lima Rør rørlegger firma

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vindu i 3 etasje å ny terrassedør i 2 etasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjørn Tveit

Side 2



## 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Kjeller**

## 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

## 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

## 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet**

## 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 10.1.2 Årstall

2025

## 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av el bil lader.

## 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Altibox

## 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 10.2.2 Årstall

2011

## 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny installasjon i tilbygg

## 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Re Gjesdal

## 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør**

## 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

## 13.1.2 Årstall

2012

## 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert nytt bad

## 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lima rør

## 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Ventilasjon og oppvarming**

## 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

25.1.2 Årstall  
 2011

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Påbygg av 1 og 2 etasje

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bjørn Tveit

Side 5



25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.  
 Bygg av hagestue og montasje av lys i garasje

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:  
 Litt fuktintrengning i betongen i garasje.

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 33437130

Side 6



## Energiattest

<b>Adresse</b> Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL			
Dato for energimerking	Merkenummer		
23.03.2026	Energiattest-2026-273884		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	16673897		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
13	145		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0101		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår	Bygningstype
2004	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
217,0 m <sup>2</sup>	195,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
137,03 kWh/m<sup>2</sup>

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,80 kWh/m <sup>2</sup>	27 244 kWh



## Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL

**Detaljering**

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



## Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**Gjesdal kommune**

Utskriftsdato: 19.02.2026

**Adresse:** Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

**Telefon:** 51624200

**Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse:</b>	Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL								

**Tilknytning til vei**

<b>Offentlig vei</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Privat vei</b>	<input type="checkbox"/>

**Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen**

<b>Offentlig vann</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Offentlig avløp</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Privat vann</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Privat avløp</b>	<input type="checkbox"/>

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GJESDAL KOMMUNE  
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

1/1

Gjesdal Bygg AS

Industriveien 10  
4330 ÅLGÅRD

Saksnr. 2003/001892

Arkiv Gnr/Bnr 13/145, □

Dato 17.12.2004

Deres dato 14.12.2004

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Okstad

**FERDIGATTEST**

Eiendom/byggested: Gnr13, bnr145, Utslåtto 35, Oltedal  
Tiltakshaver: Gjesdal Bygg as  
Ansvarlig søker: Gjesdal Bygg as  
Bygningens art: Bolig med garasje  
Konstruksjon: Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest for bolig datert 16.12.04, samt mottatte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for bolig med garasje på gnr13, bnr145, Utslåtto 35, Oltedal

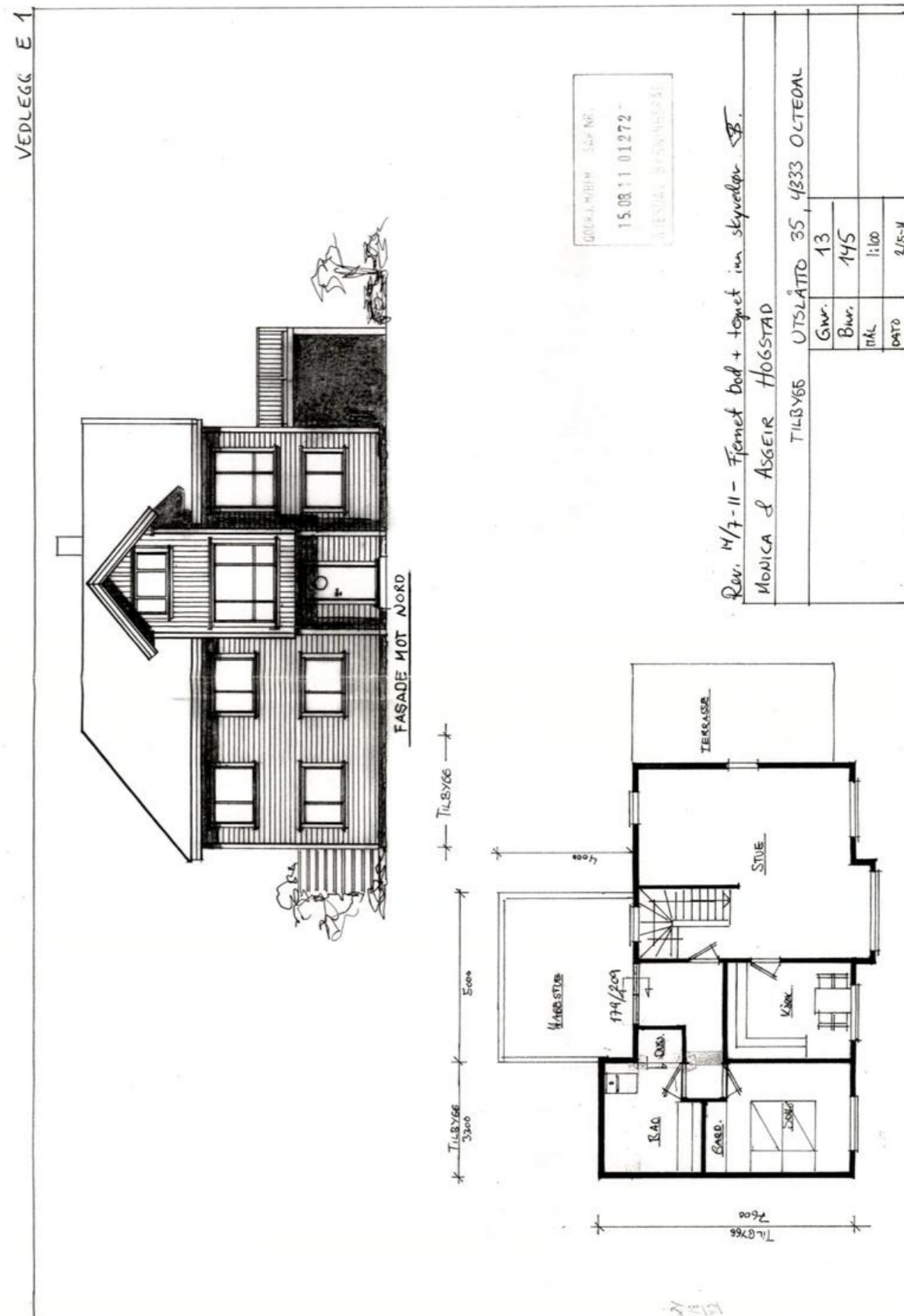
- Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema sendes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

For  
Plansjefen i Gjesdal  
*Synnøve Okstad*  
Synnøve Okstad  
Avd.ing.

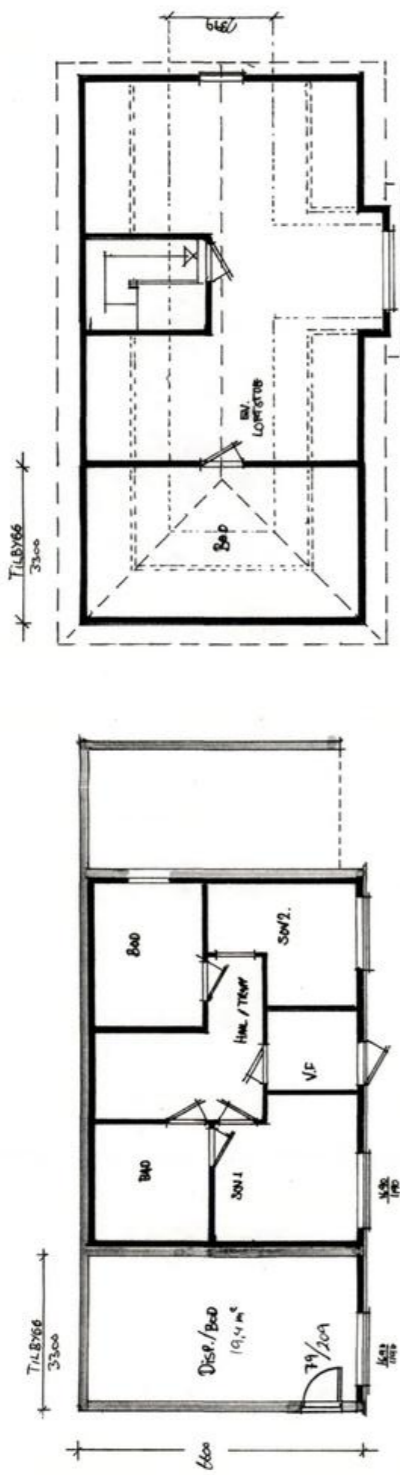
Kopi:

Brannvesenet Sør-Rogaland, Jærveien 107, 4318 SANDNES

<b>Postadresse</b> Gjesdal Kommune Rettedalen 1 4330 Ålgård	<b>E-postadresse</b> postmottak@gjesdal.kommune.no <b>Telefon</b> 51611100 <b>Telefaks</b> 51618956	<b>Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning</b> Rettedalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956 <b>Besøksadresse</b> Storhuset	<b>Bankkonto</b> 6350 05 38750 <b>Foretaksregisteret</b> 964978573
--	--	--	---



VEDLEGG E 2



UTSLÅTTO

20 m² SKA

LOTTSETNING

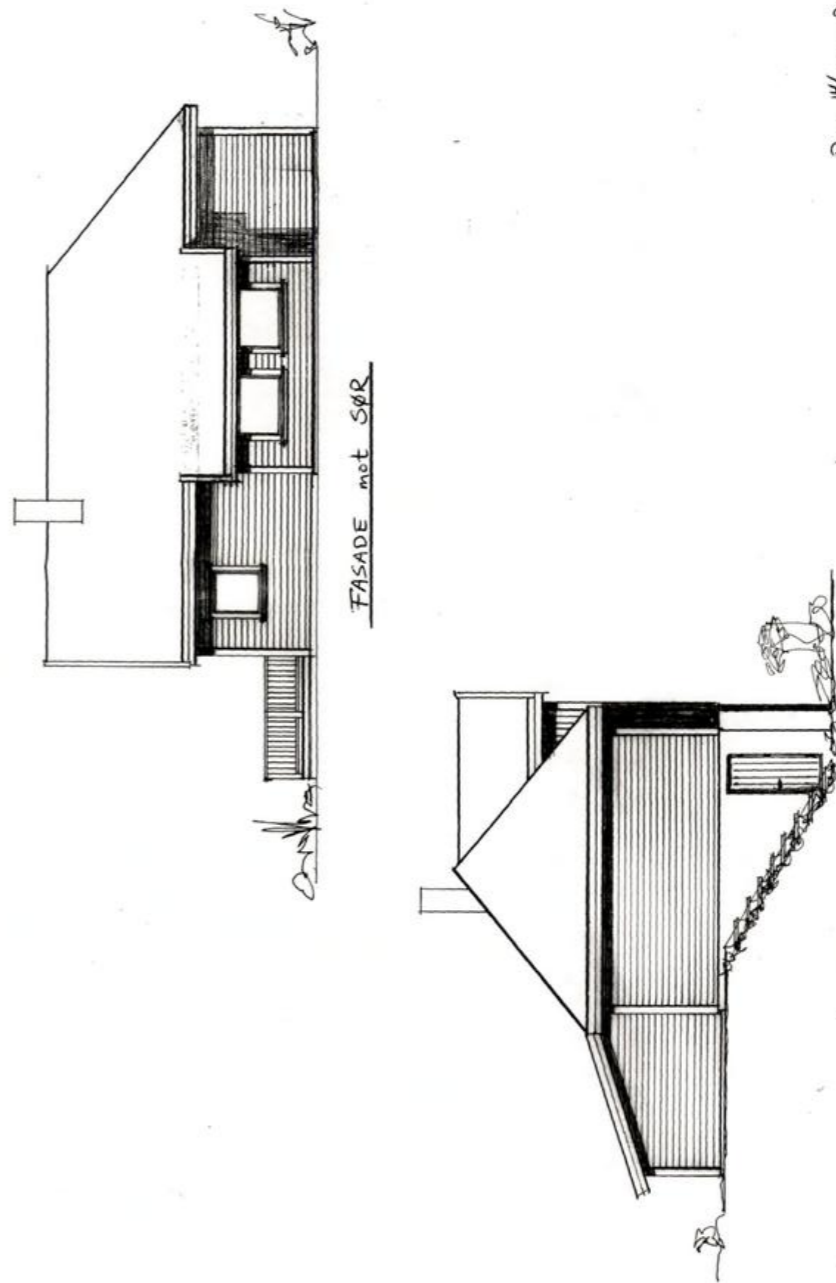
9. 201

OPPLAG NR. 15.08.11 01272  
 L. ENDA: 30/08/2011

Rev. 14/1-11 - Utv. der til bed. B.

MONICA & ASGEIR HOGSTAD	
UTSLÅTTO 35, 4333 OLTEDAL	
Gnr.	13
Bnr.	145
MÅL:	1:100
Dato:	11.07.2011

VEDLEGG E 3



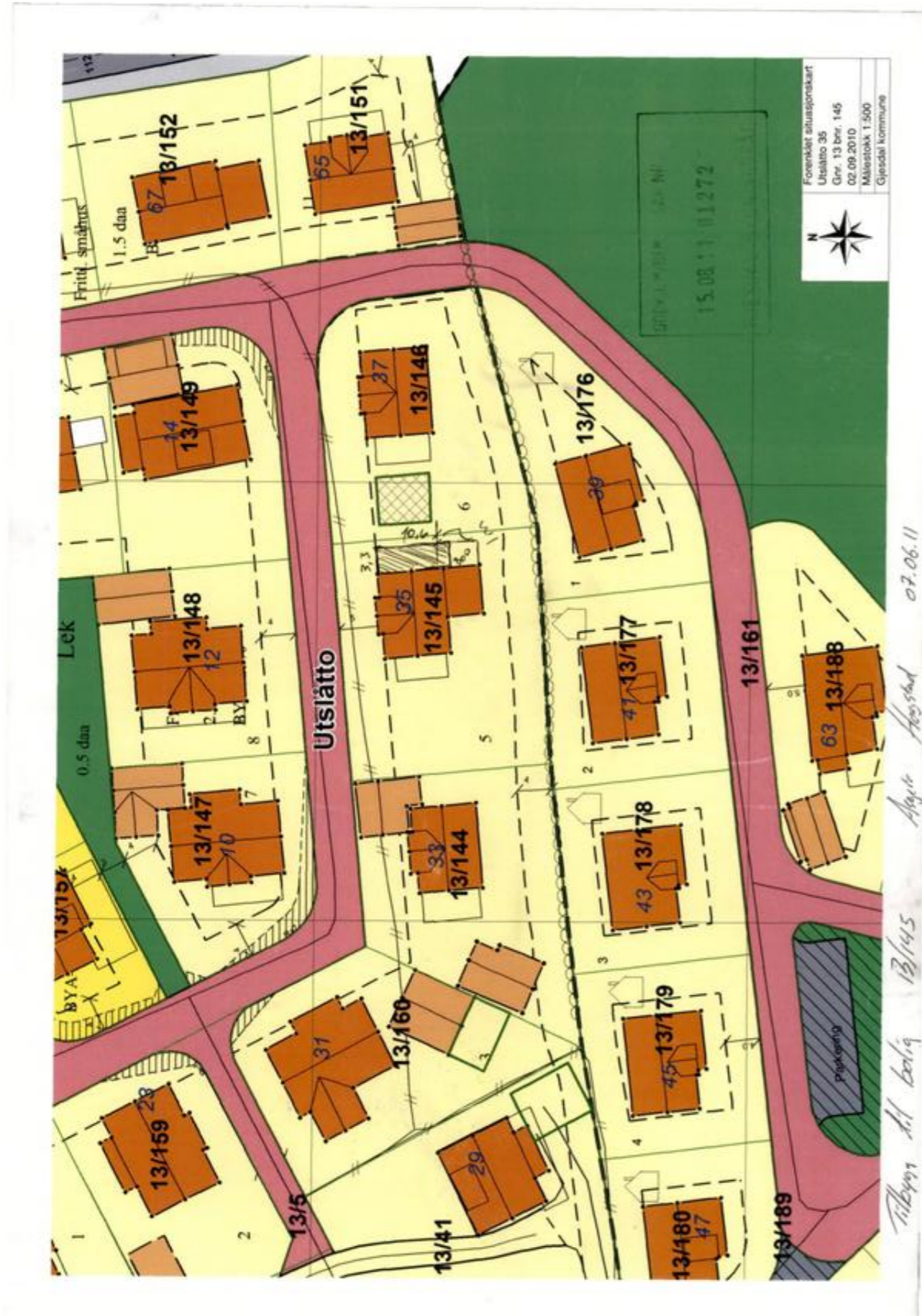
FASADE mot SØR

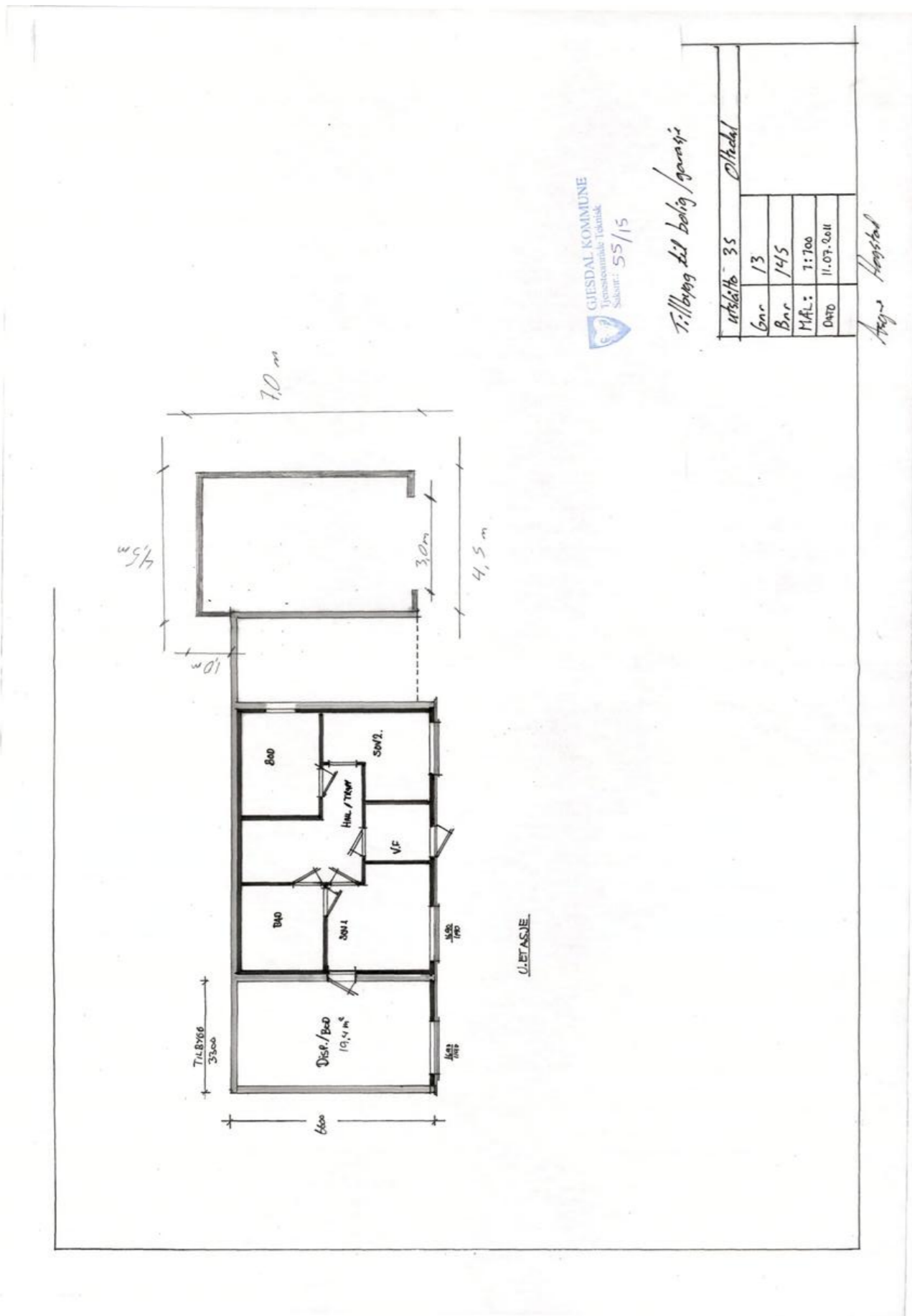
FASADE mot ØST

OPPLAG NR. 15.08.11 01272  
 L. ENDA: 30/08/2011

Rev. 14/1-11 - Dr. u. ch. + fernet bed. B.

MONICA & ASGEIR HOGSTAD	
UTSLÅTTO 35, 4333 OLTEDAL	
Gnr.	13
Bnr.	145
MÅL:	1:100
Dato:	10.5.2011



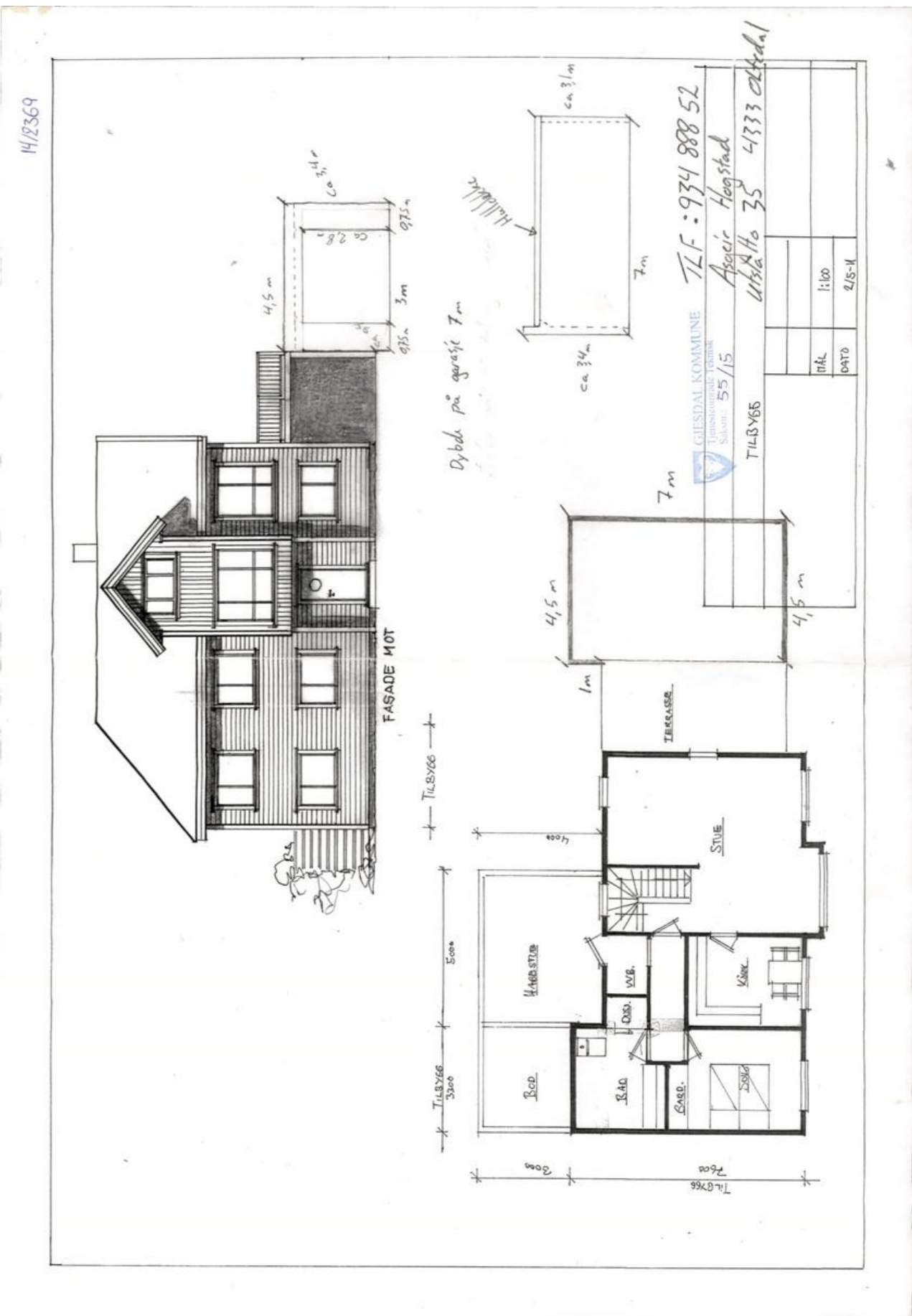


Gjesdal KOMMUNE  
Tjenestemåls Teknisk  
Skisse: 55/15

Tilbygg til bolig/garasje

Arbeids 35	Pf. Høst
Gnr 13	
Bnr 145	
MÅL: 1:700	
DATE 11.07.2011	

Arge Høst



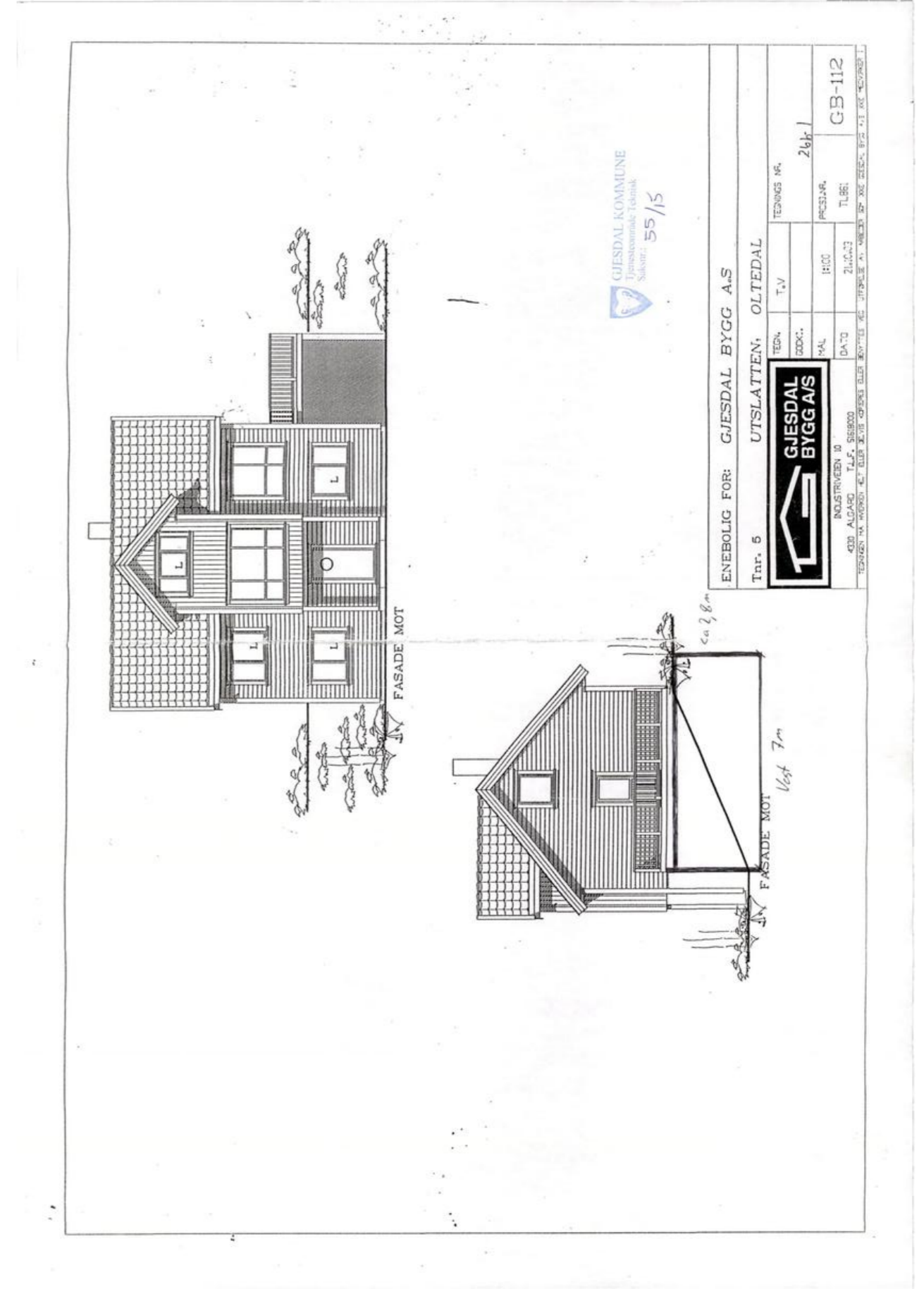
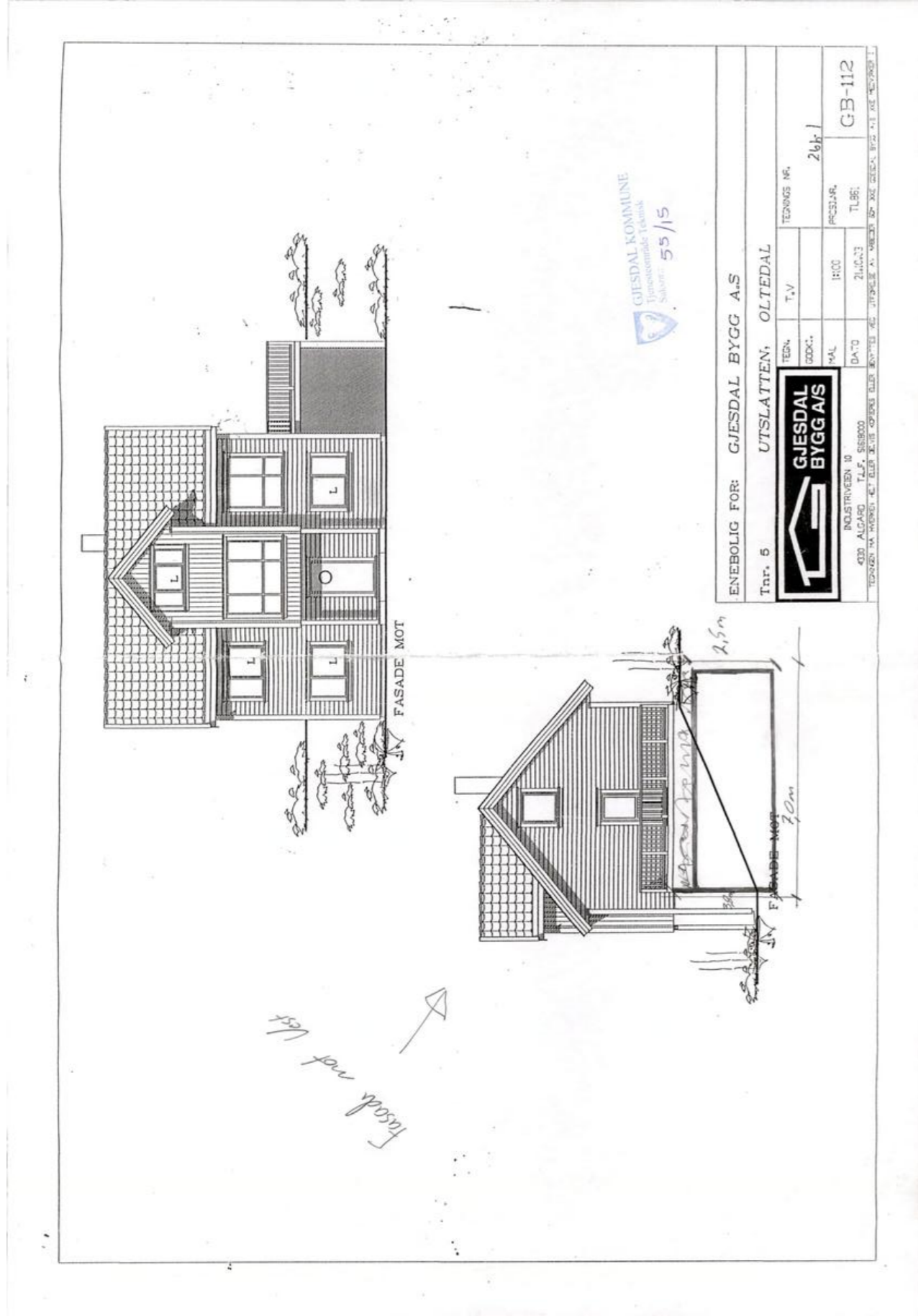
14/2369

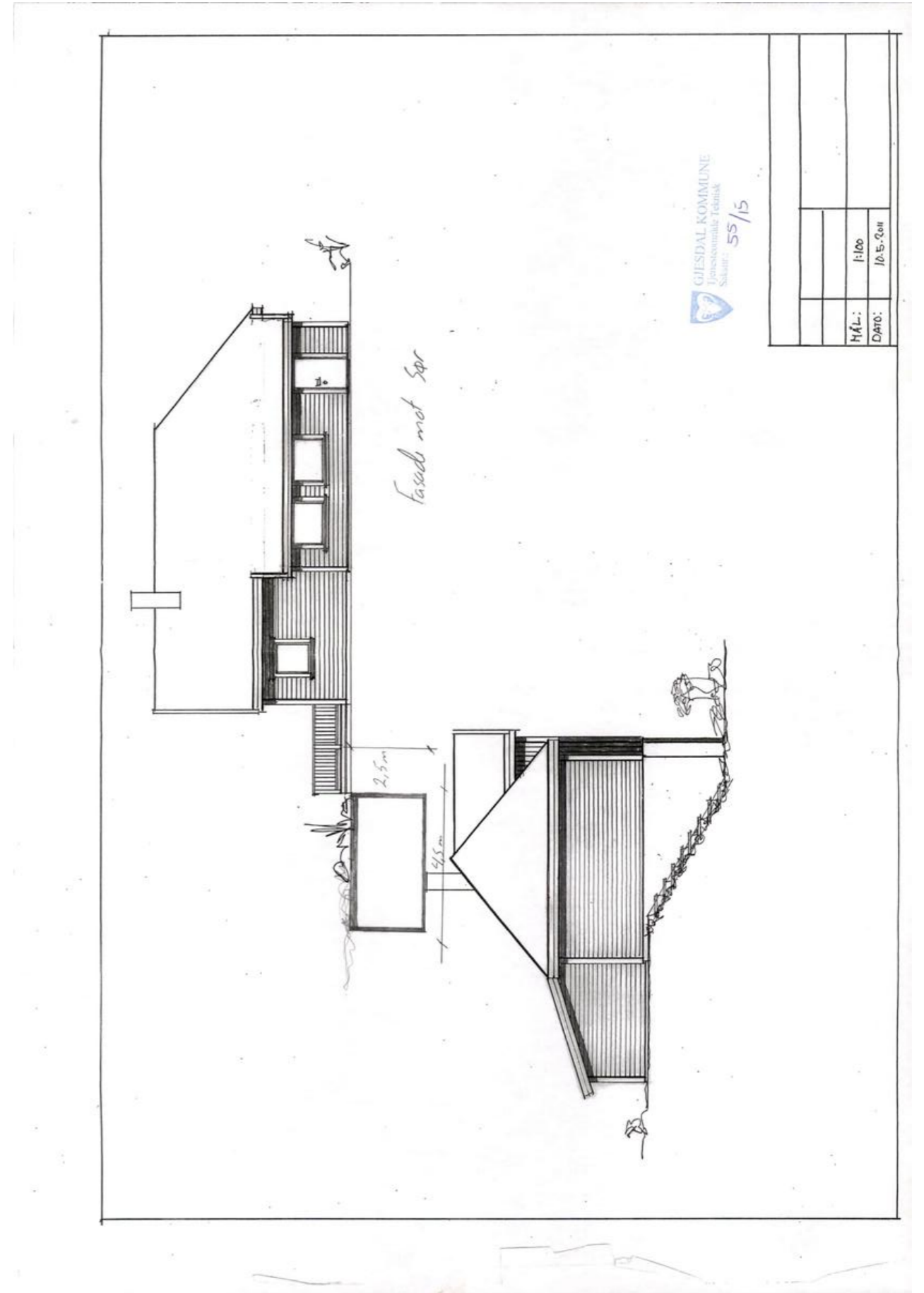
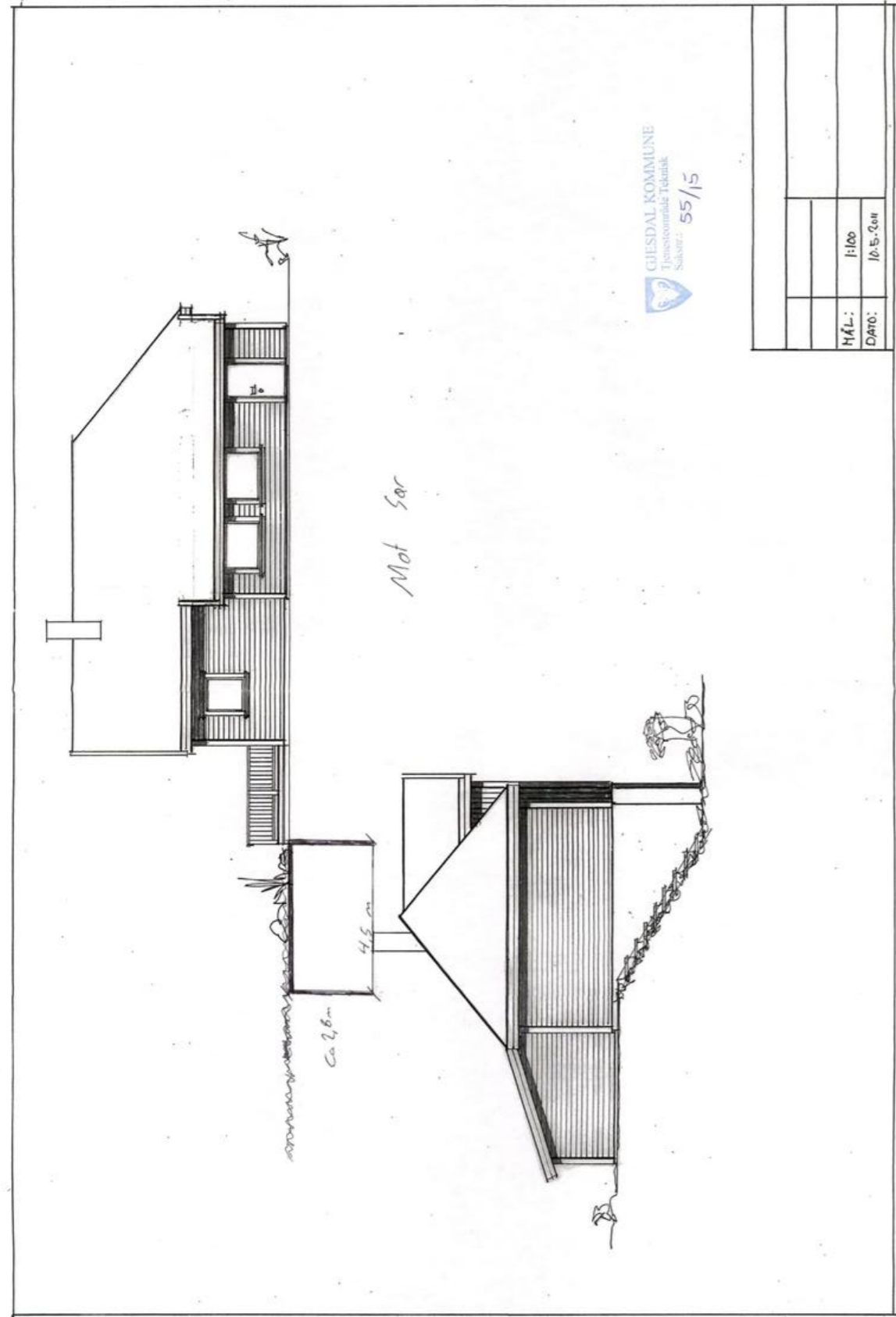
TLF: 974 888 52

Gjesdal KOMMUNE  
Tjenestemåls Teknisk  
Skisse: 55/15

Arge Høst  
Utslåtto 35 4333 Østfold

TILBYGG	
MÅL 1:100	
DATE 2.12.11	







**TILTAKSHAVER Gjesdal Bygg A/S**

TEGNFORKLARING

---	BYGGESONE
.....	STIKKLEDNING
.....	FRISIKTSONE
o	KUM

Spillvann: 110mm PVC  
 Overvann: 125mm Btg.  
 Vann: 32mm PE 50

Oppmålingsseksjonen i Gjesdal den 30.05.2002.

*Tone Bratteli*  
 oppmålingsleder

Kontrollert av: [Dato: 30.05.02] Sign: [Signature] Dato: 27.02.02 Sign: [Signature]

Vedlegg C-1

**SITUASJONSKART**  
 Gjesdal Kommune, Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Jnr. s8/2002

Gnr/Bnr: **13/145** Målestokk: 1:500 / 1:1000

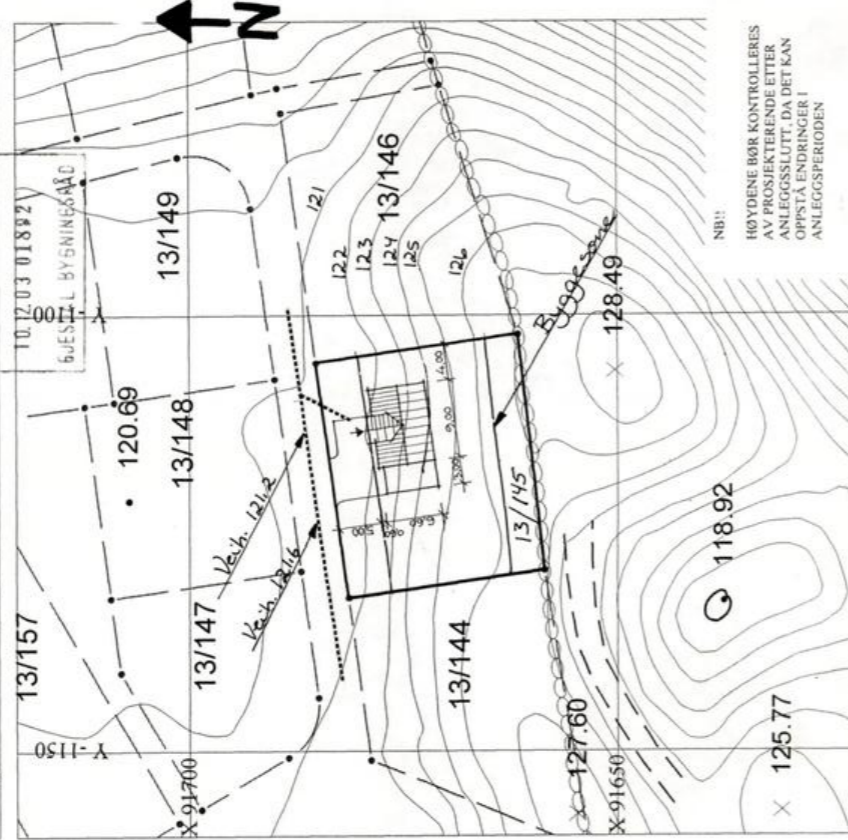
Bruksnavn: **Utslåtten 8** 4333 Oltedal

Representasjonspunkt: N= 91671.75 Ø=-1117.28 Dato: 25.05.2002

Koordinatsystem: NGO-akse 1 Kartblad: AN020-1-63 Areal: 630.7 m<sup>2</sup>

Løys nummer finner du det mestgutte sett som viser byrde for eksisterende og planlagt ferdsel, hering frem til eiendomsgransen, samt byrde på tiliggende veier. Det må også undersøkes om det er adgang for adkomst fra eiendomsgransen.

10.12.03 01892  
 GJESDAL BYGNINGSRÅD



NB!!  
 HØYDENE BØR KONTROLLERES AV PROSJEKTERENDE ETTER ANLEGGSLUTT, DA DET KAN OPPTÅ ENDRINGER I ANLEGGSPERIODEN



10.12.03 01892  
 GJESDAL BYGNINGSRÅD

BRA	B/ARK	BA	BRA-K
Utslåtten	50,29	0,5	25,44
Hovedplan	56,09	1,0	56,09
Leifplan	36,40	0,6	21,86
Sum 1. etg	142,78	100,15	103,79

Vedlegg D-1

ENEBOELIG FOR: **GJESDAL BYGG A/S**

**Utslåtten 8, 4333 Oltedal** Gnr.13 bnr.145

**GJESDAL BYGG A/S**

INDUSTRIVEEN 10  
 4330 ÅLGÅRD T.L.F. 583000

TEK. T.V. 44  
 GJESDAL BYGNINGSRÅD

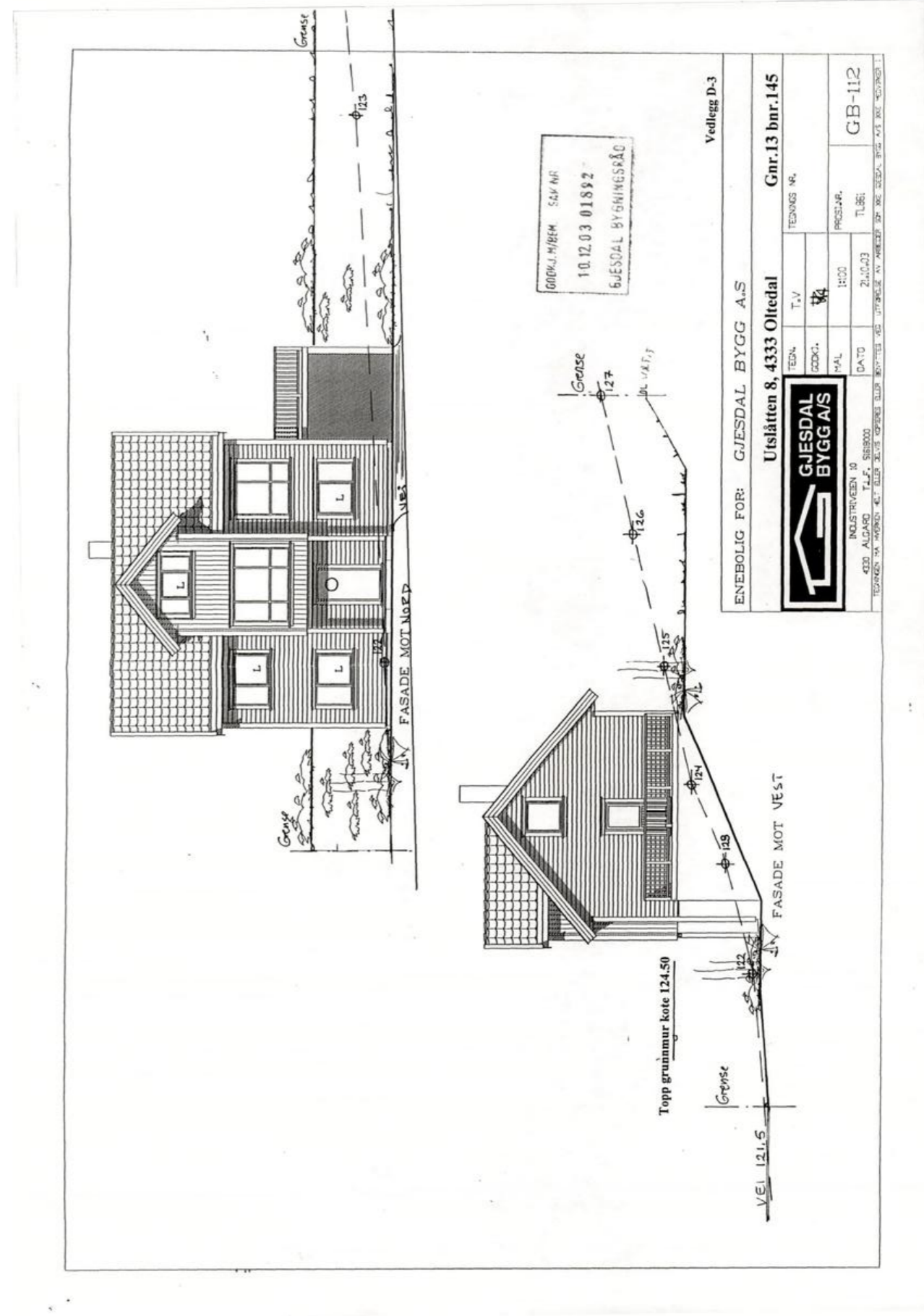
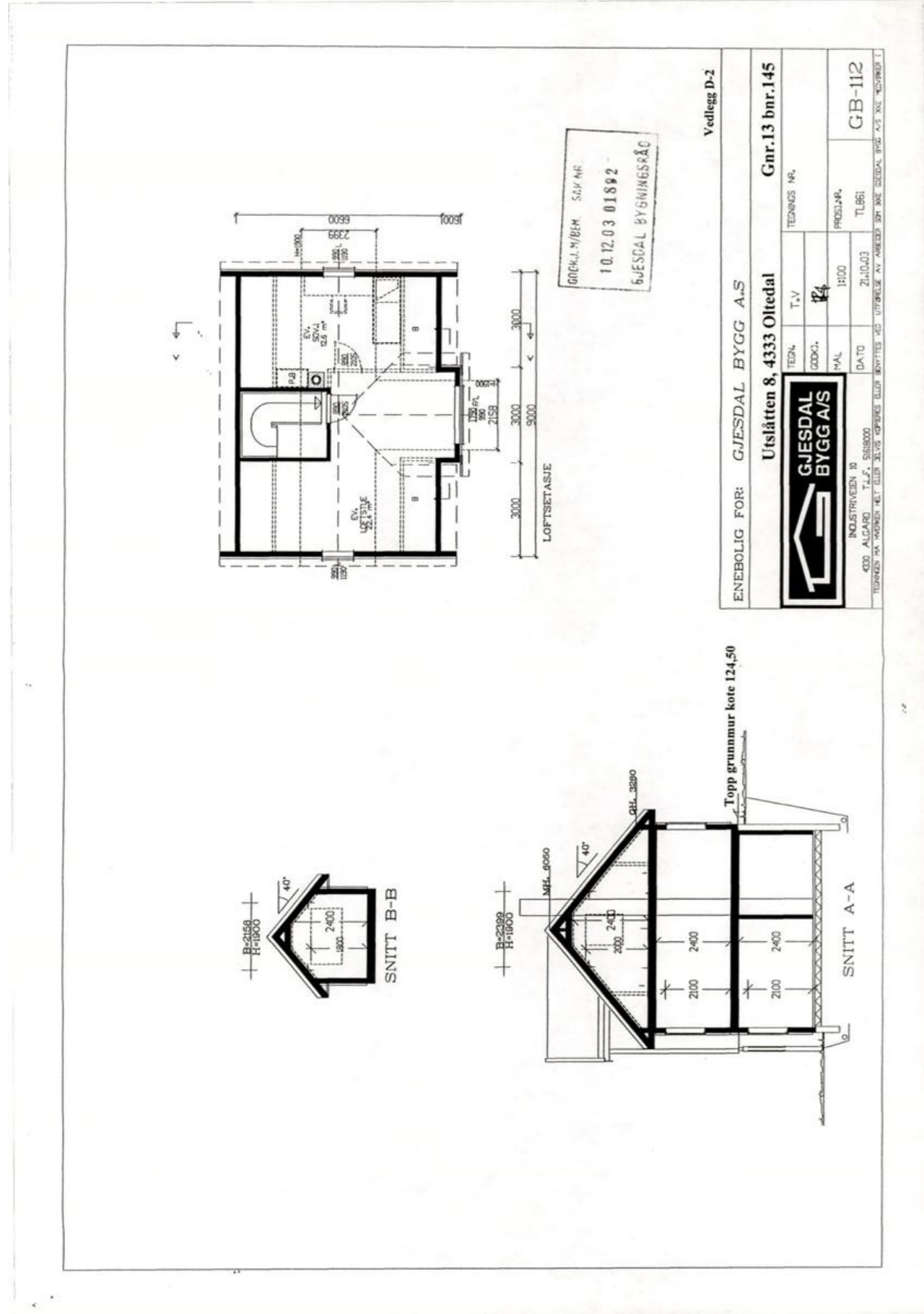
PROSJEKTOR: T.L.F. 583000  
 DATO: 21.10.03

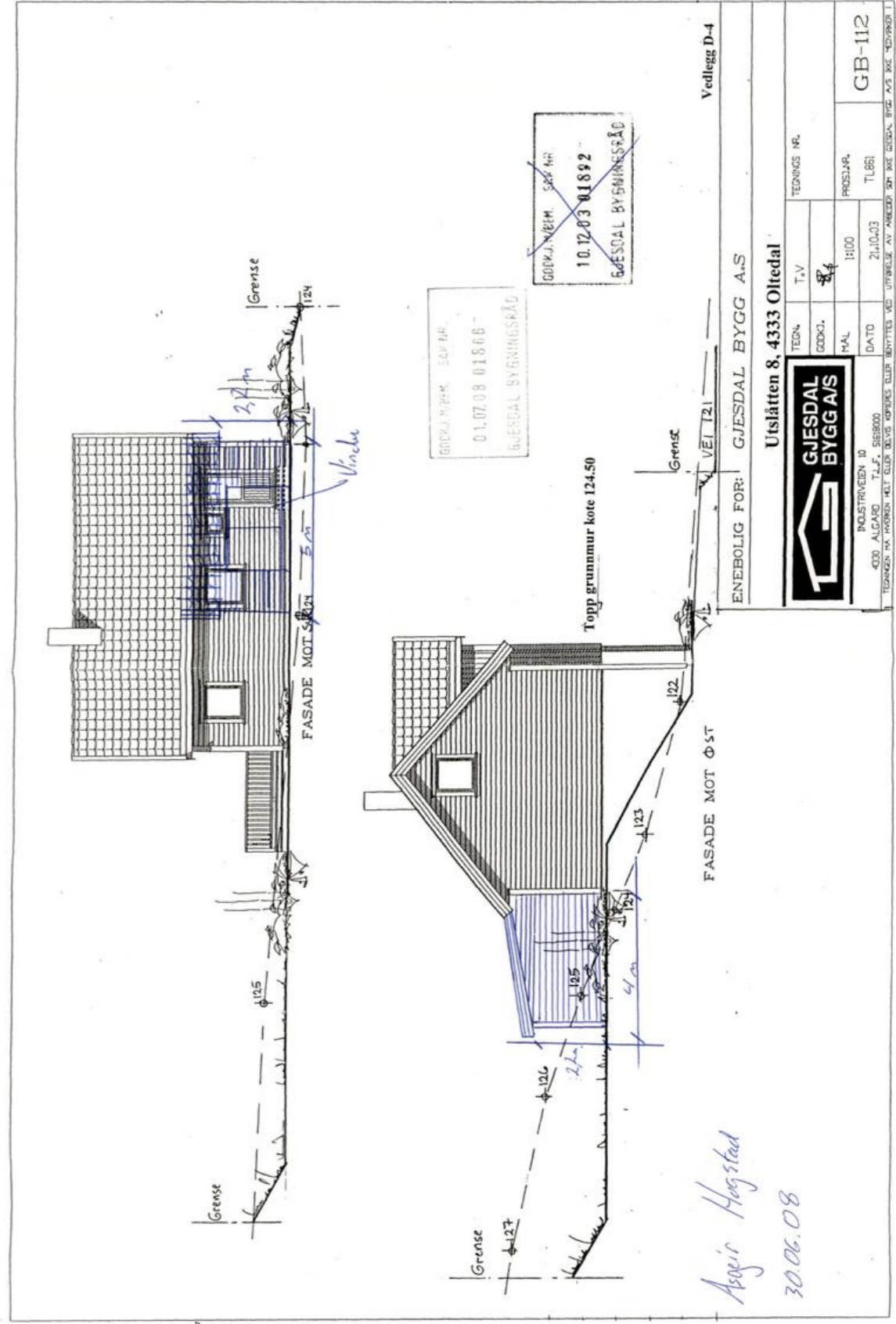
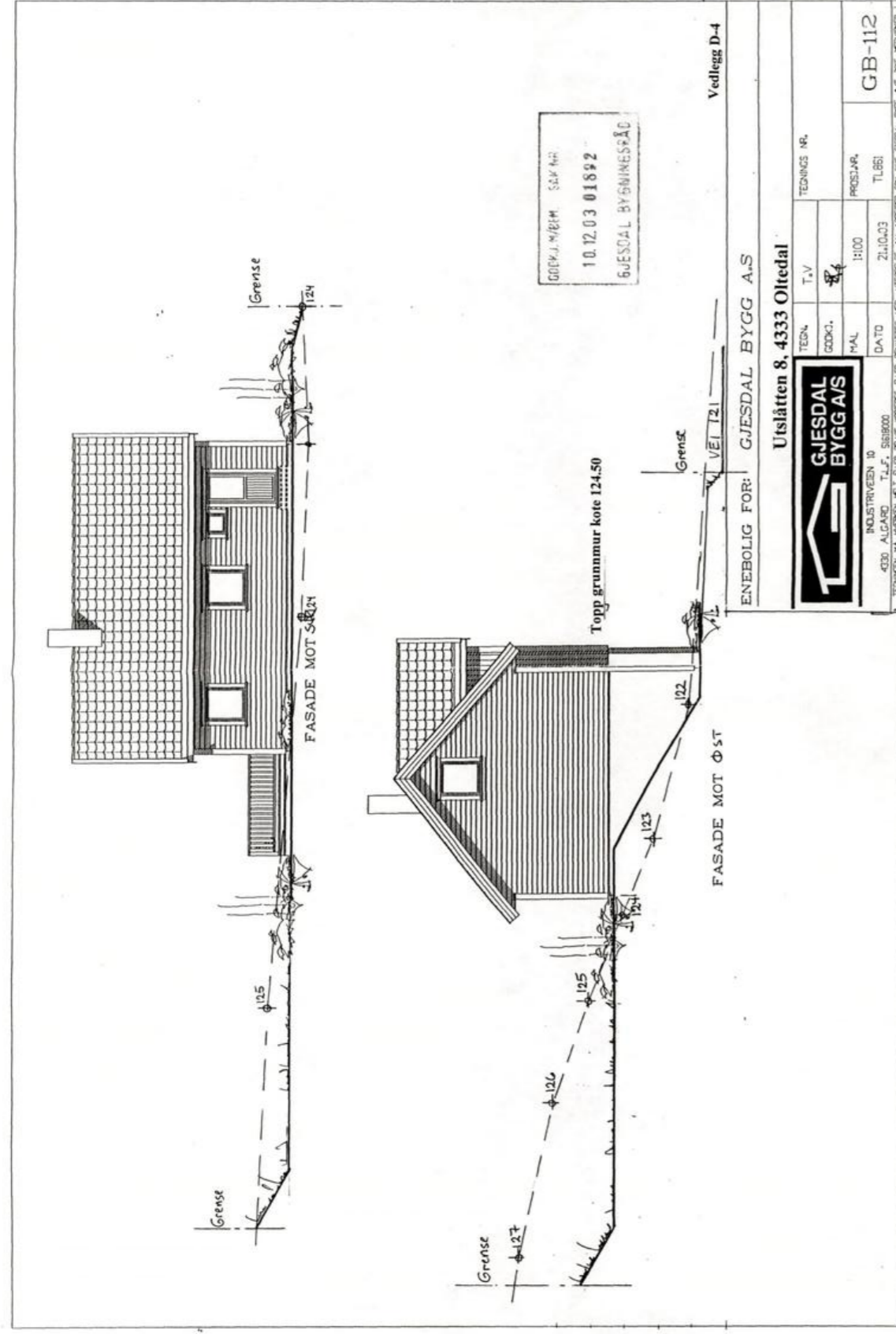
TEK. NR. 44  
 PROSJEKTOR: T.L.F. 583000  
 DATO: 21.10.03

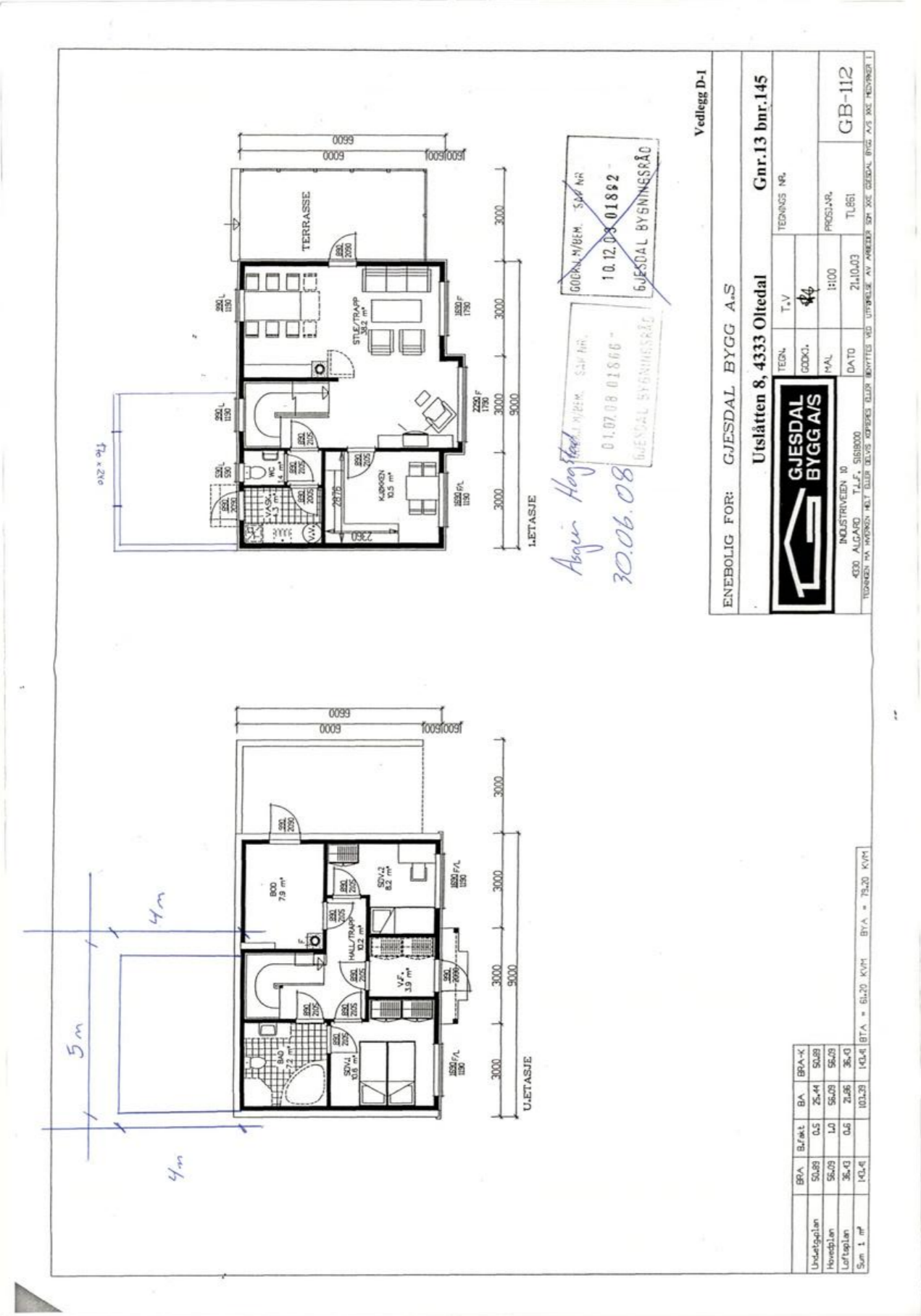
TEK. NR. 44  
 PROSJEKTOR: T.L.F. 583000  
 DATO: 21.10.03

TEK. NR. 44  
 PROSJEKTOR: T.L.F. 583000  
 DATO: 21.10.03

TEK. NR. 44  
 PROSJEKTOR: T.L.F. 583000  
 DATO: 21.10.03







*Agnes Hegstad*  
 30.06.08  
 01.07.08 01866 -  
 GJESDAL BYGGAS  
 GJESDAL BYGNINGSRÅD  
 GODKJ. NR. 10.12.08 01892 -  
 GJESDAL BYGNINGSRÅD

Vedlegg D-1

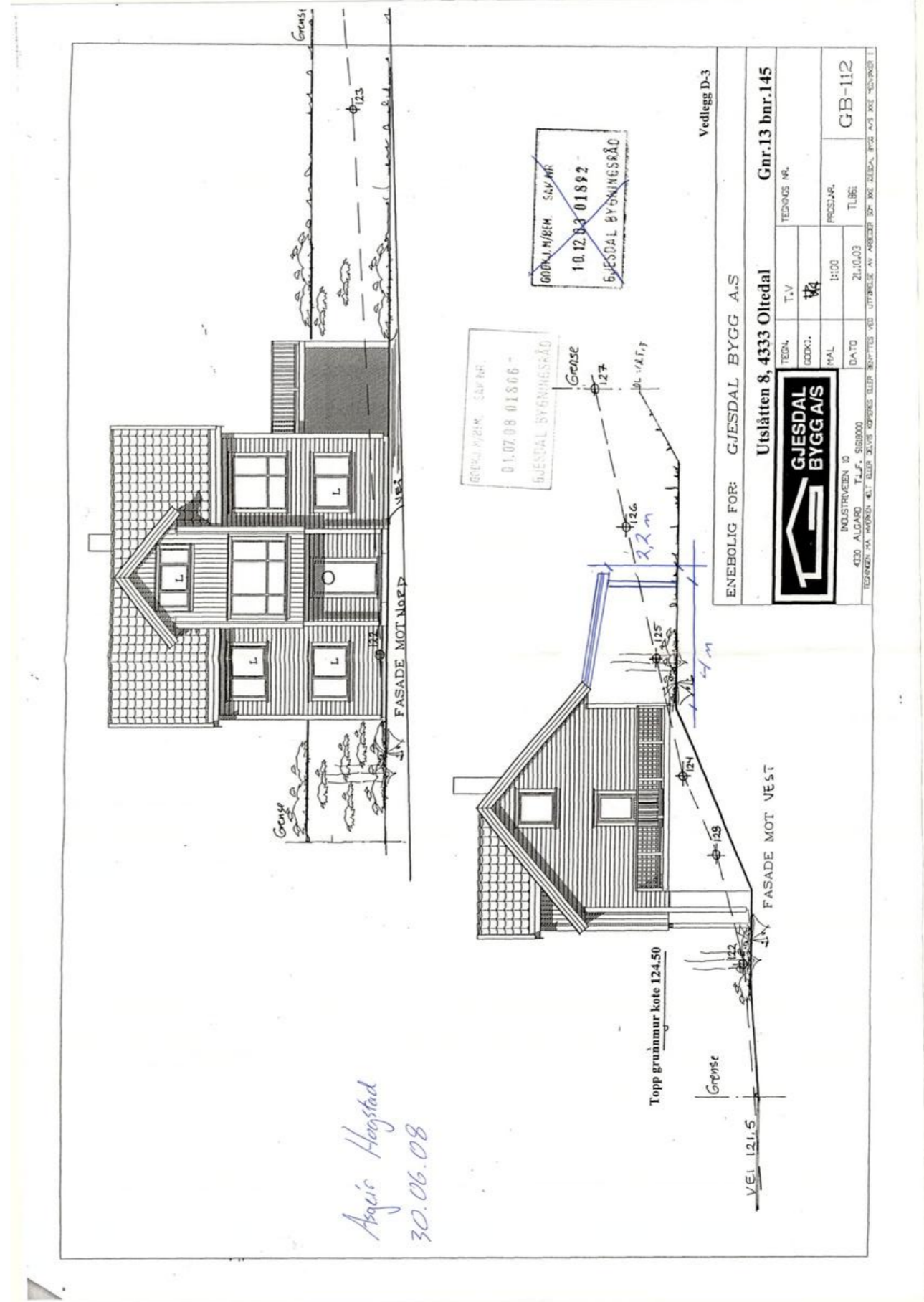
ENEBOILIG FOR: **GJESDAL BYGG A.S**

**Utslått 8, 4333 Oltedal** Gnr.13 bnr.145

	TEGN. T.V.	TEGNINGS NR.
	GODKJ. 44	
INDISTRIVEN 10	MÅL	PROSJEKT. TILBØI
430 ALGARD T.L.F. SSB800	DATE	21.10.03
TEGNEN AV HÅNDT. EL. TEGN. DATO OPPRIS BLIR BORTTIL. ED. UTPRIS AV ANBUDER. ED. VEI. GJESDAL BYGG A.S. RES. 10/2008/1		GB-112

	BRÅ	BRÅK	BA	BRÅ-K
Underetgjen	50,28	0,5	25,44	50,28
1. etgjen	56,79	1,0	56,03	56,03
2. etgjen	36,43	0,6	22,86	36,43
Sum 1. m <sup>2</sup>	143,5	143,1	104,53	143,1

BYA = 6120 KVM | BTA = 6120 KVM | BYA = 7820 KVM



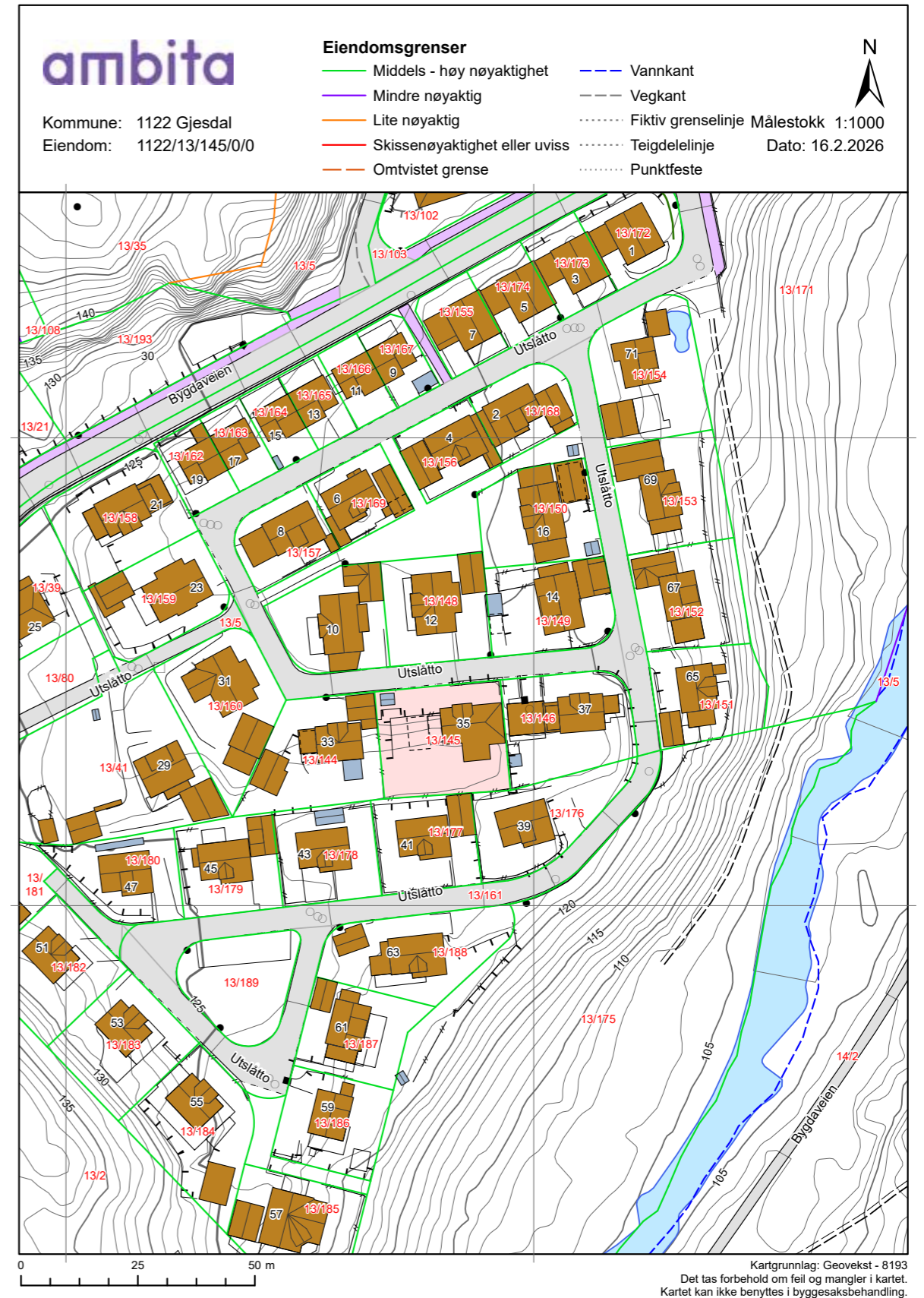
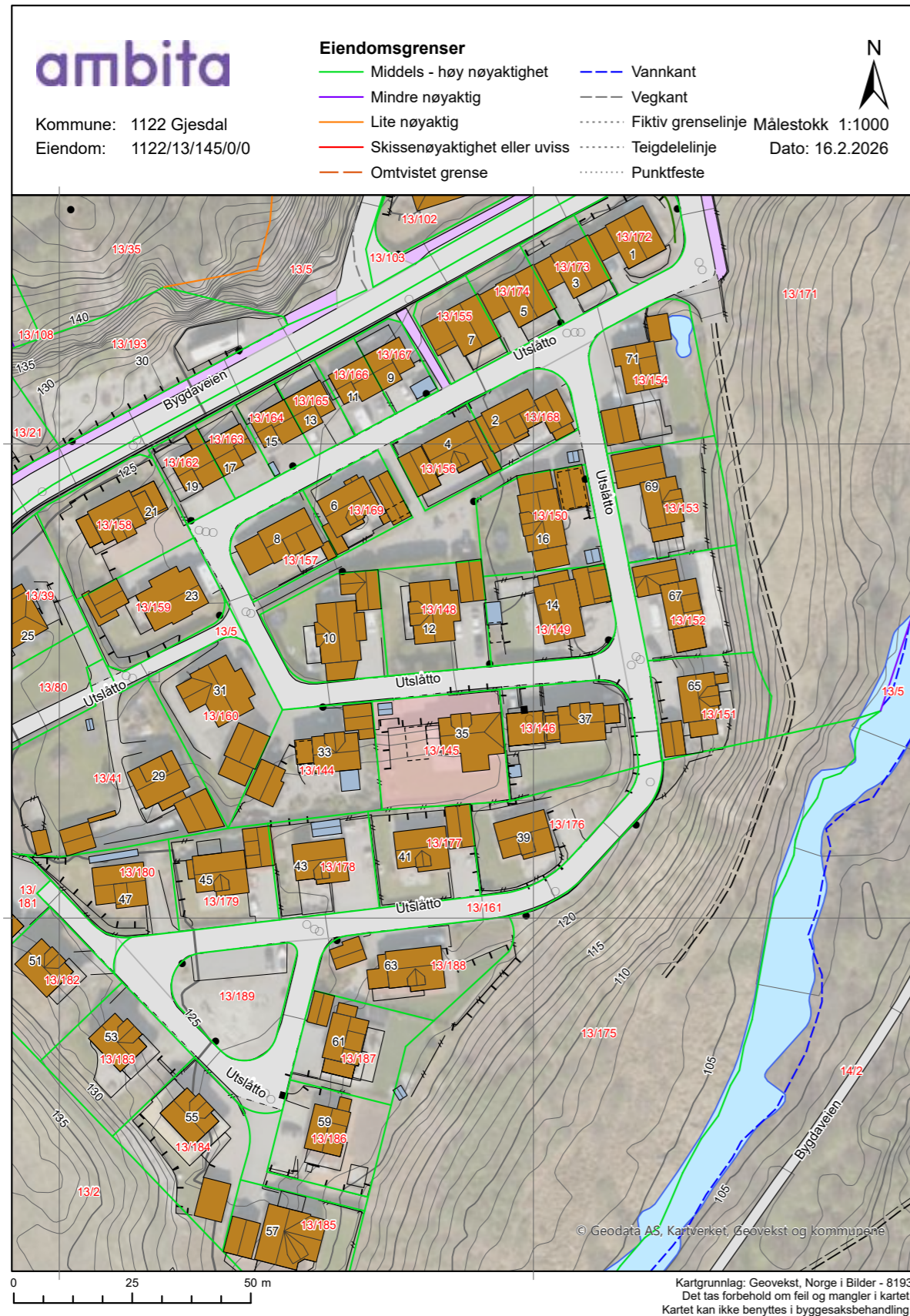
*Agnes Hegstad*  
 30.06.08

Vedlegg D-3

ENEBOILIG FOR: **GJESDAL BYGG A.S**

**Utslått 8, 4333 Oltedal** Gnr.13 bnr.145

	TEGN. T.V.	TEGNINGS NR.
	GODKJ. 44	
INDISTRIVEN 10	MÅL	PROSJEKT. TILBØI
430 ALGARD T.L.F. SSB800	DATE	21.10.03
TEGNEN AV HÅNDT. EL. TEGN. DATO OPPRIS BLIR BORTTIL. ED. UTPRIS AV ANBUDER. ED. VEI. GJESDAL BYGG A.S. RES. 10/2008/1		GB-112



## Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/groft
<b>Høydekurver</b>	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR UTSLÅTTO, OLTEDAL  
GJESDAL KOMMUNE.

Planen er datert: 26.04.01

Siste revisjon:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Byggeområder for boliger
- II. Trafikkområder
- III. Friområder
- IV. Spesialområder
- V. Fellesområder

## I. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

Boliger, BYA = 25%

- § 1 I feltene B1- B4 skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. På tomter der de terrengmessige forhold ligger til rette, kan kommunen tillate innredning av sokkelleilighet.
- § 2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal. Garasje på inntil 35 m<sup>2</sup> regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
- § 3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- § 4 Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyde skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 10,0 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Takvinkel skal ikke overstige 45°.
- § 5 Garasjer med bodareal kan oppføres med inntil 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter. Garasje med åpning mot veg skal ha en minste avstand på 5,0 meter til regulert vegside. Garasje som ligger parallelt med veg, kan ha en minste avstand på 1,0 meter til vegside.
- § 6 Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger søknaden for boligen, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med denne. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende siktforhold. Kommunen kan sette spesifikke krav til siktforholdene.

Boliger, BYA = 35%

- § 7 Boligbebyggelsen i feltene K1-K3 skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse etter samlet plan for det enkelte felt. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.
- § 8 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35% av feltets nettoareal. Garasje på inntil 30 m<sup>2</sup> regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

77

- § 9 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig enhet. Dersom boligene bygges ut samlet med felles parkeringsplass, kan det godkjennes en parkeringsdekning på 1,5 p-plasser pr. bolig enhet.
- § 10 Krav til høyde og takvinkel gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. § 4.
- § 11 Krav til garasjer gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelse, kfr. § 5 og 6.

## II. TRAFIKKOMRÅDER.

- § 12 Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur i samsvar med vegnormalene, med de tilpasninger til lokale forhold som følger av de kommunaltekniske normene. Det tillates ikke direkte avkjørsler fra boligtomter til Bygdavegen.

## III. FRIOMRÅDER.

- § 13 Lebeplantning, gangveier og anlegg for sport og lek kan bygges i friområdene. I friområdene kan kommunen også tillate oppført transformatoranlegg, samt bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene.
- § 14 Det tillates opparbeidelse av traktorveg over F5.

## IV. SPESIALOMRÅDER

- § 15 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## V. FELLESONRÅDER

- § 16 Felles atkomstveg er felles for eiendommene gnr.13, bnr.41 og gnr.13, bnr.80.

## FELLESBESTEMMELSER.

- § 17 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 18 Steingard langs feltets grense mot sør tillates ikke fjernet eller skadet.
- § 19 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- § 20 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

ambita

## Vegstatuskart

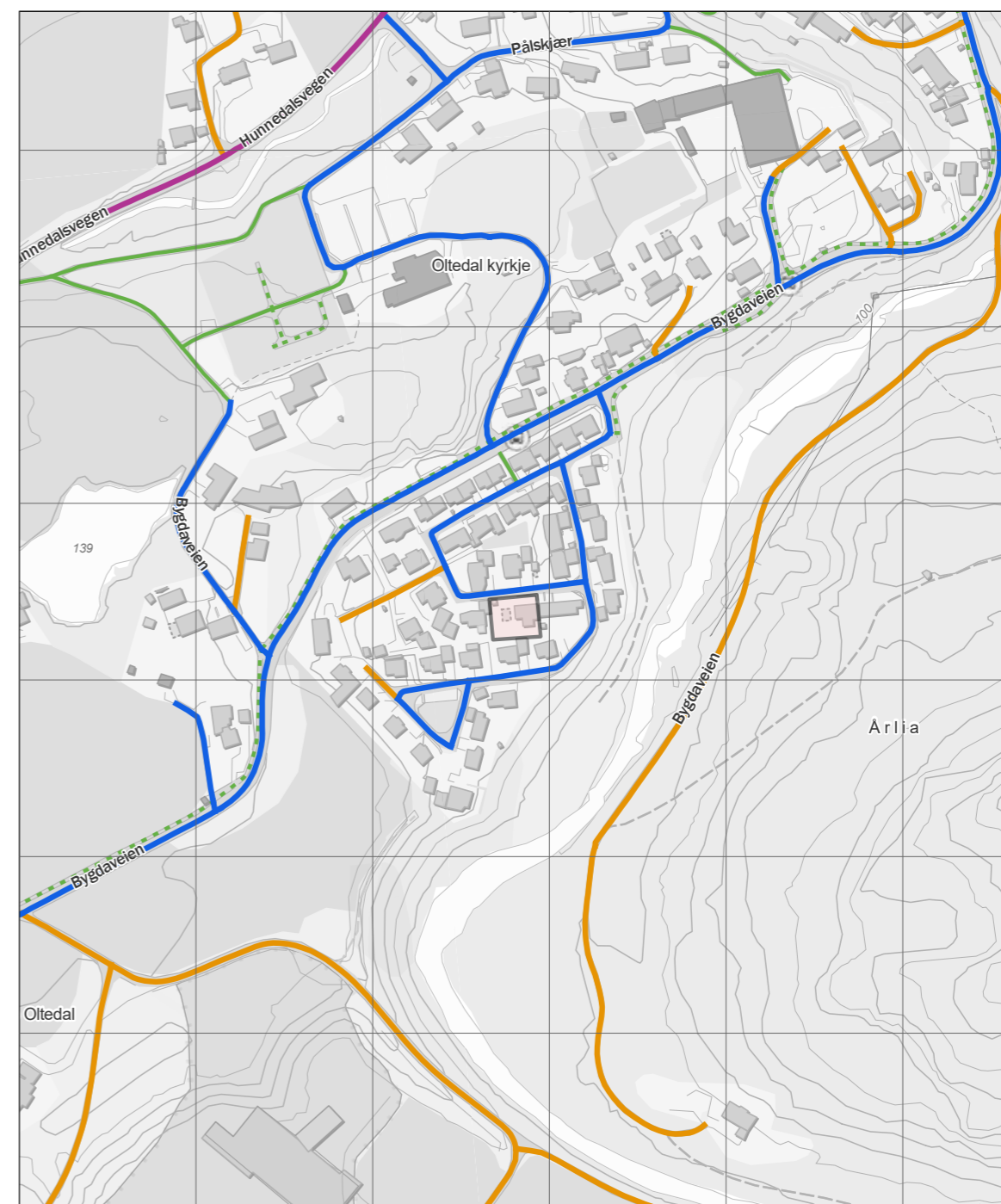
Kommune: Gjesdal

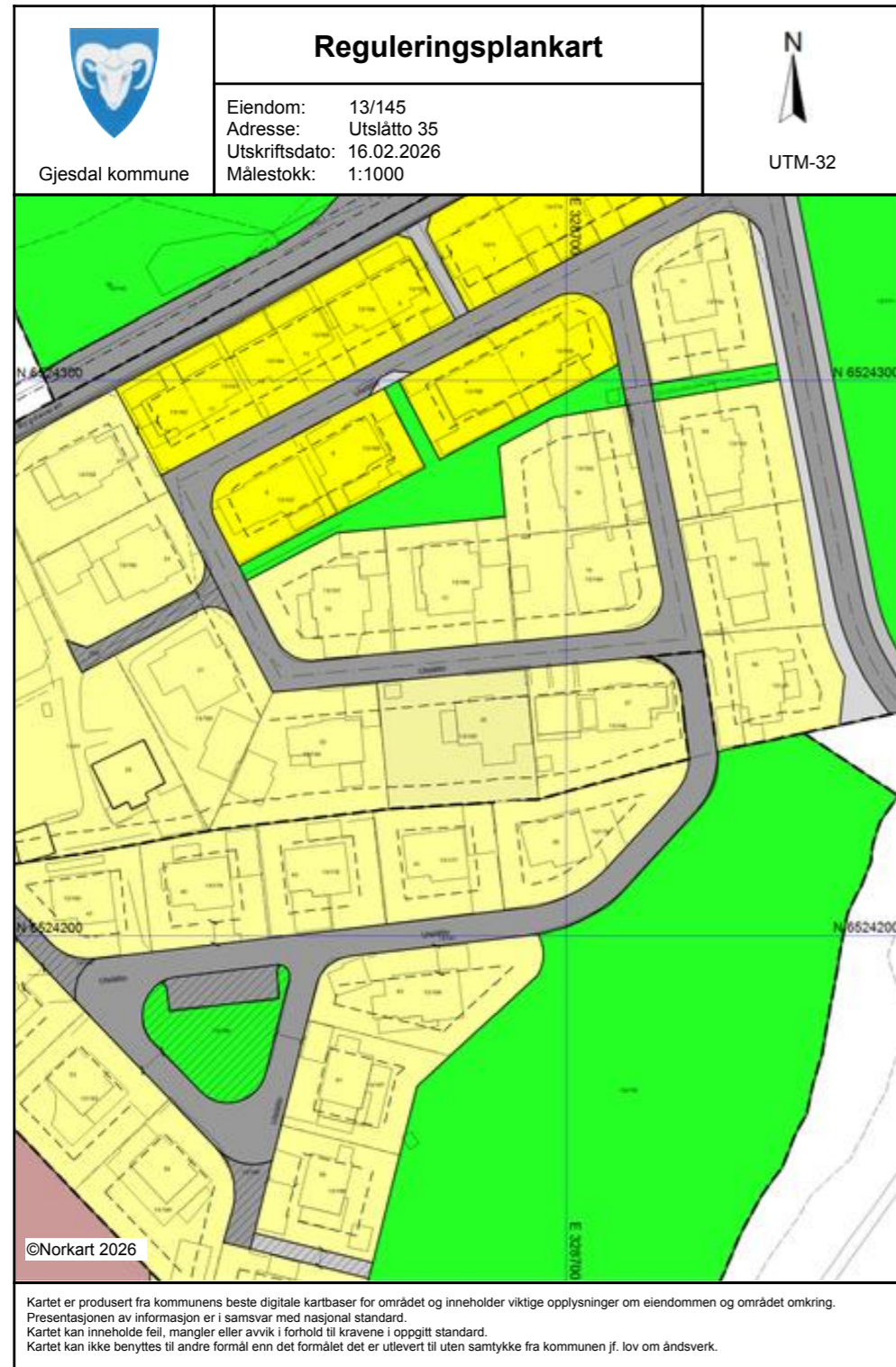
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/145/0/0

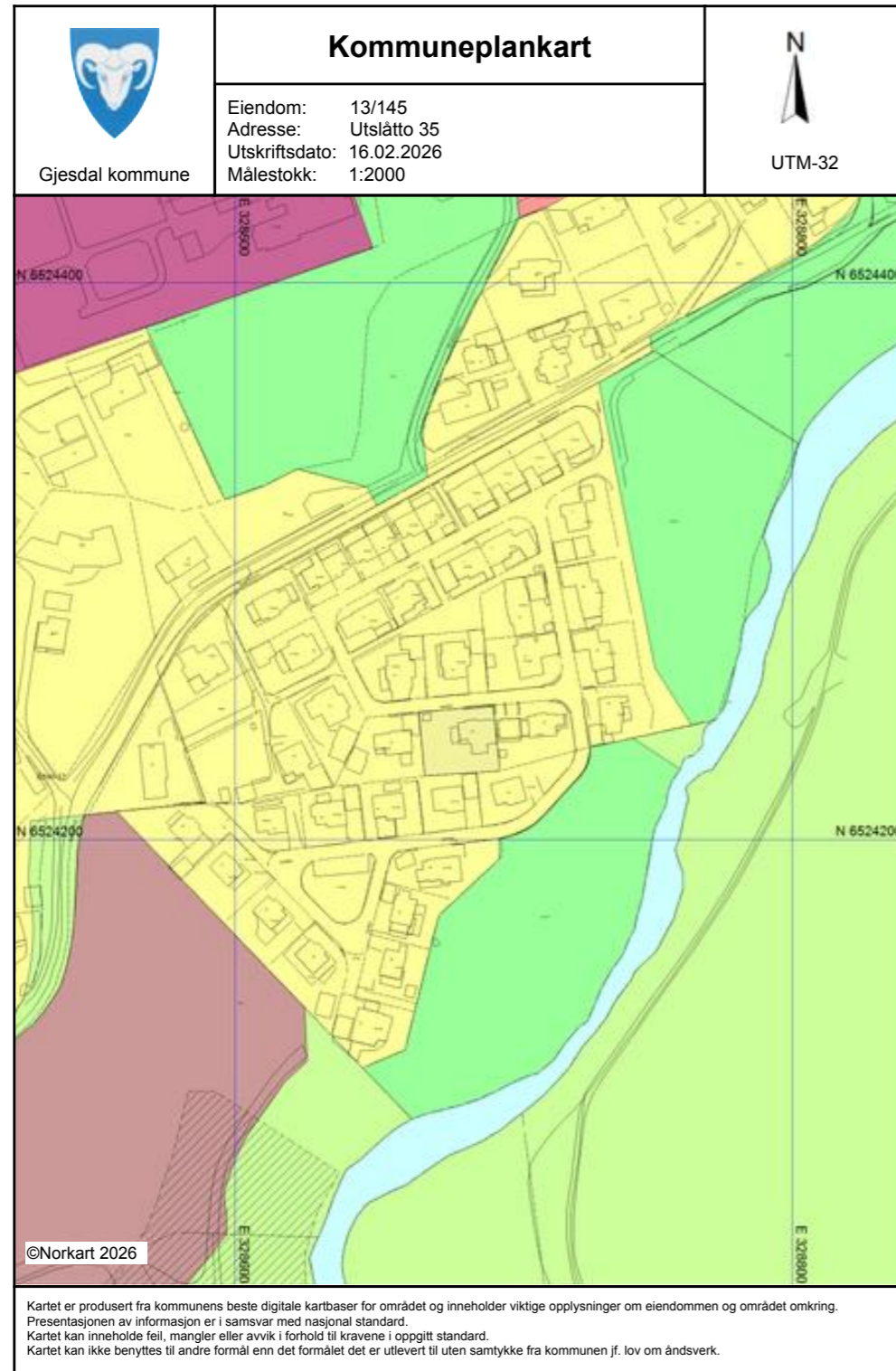
Adresse: Utslåtto 35, 4333 OLTEDAL

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16/02/2026







# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

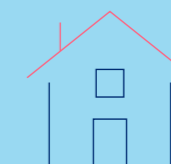
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Utslått 35, 4333 OLTEDAL. Gnr. 13, bnr. 145, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260031  
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



**Bjarne Edland**

Eiendomsmegler MNEF /  
Partner  
474 16 895  
edland@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no