

# PROAKTIV

Innholdsrik bolig  
340 kvm BRA

Nydelig utsikt  
Stor tomt med flotte utesoner



IDRETTSSVEIEN 13



## 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

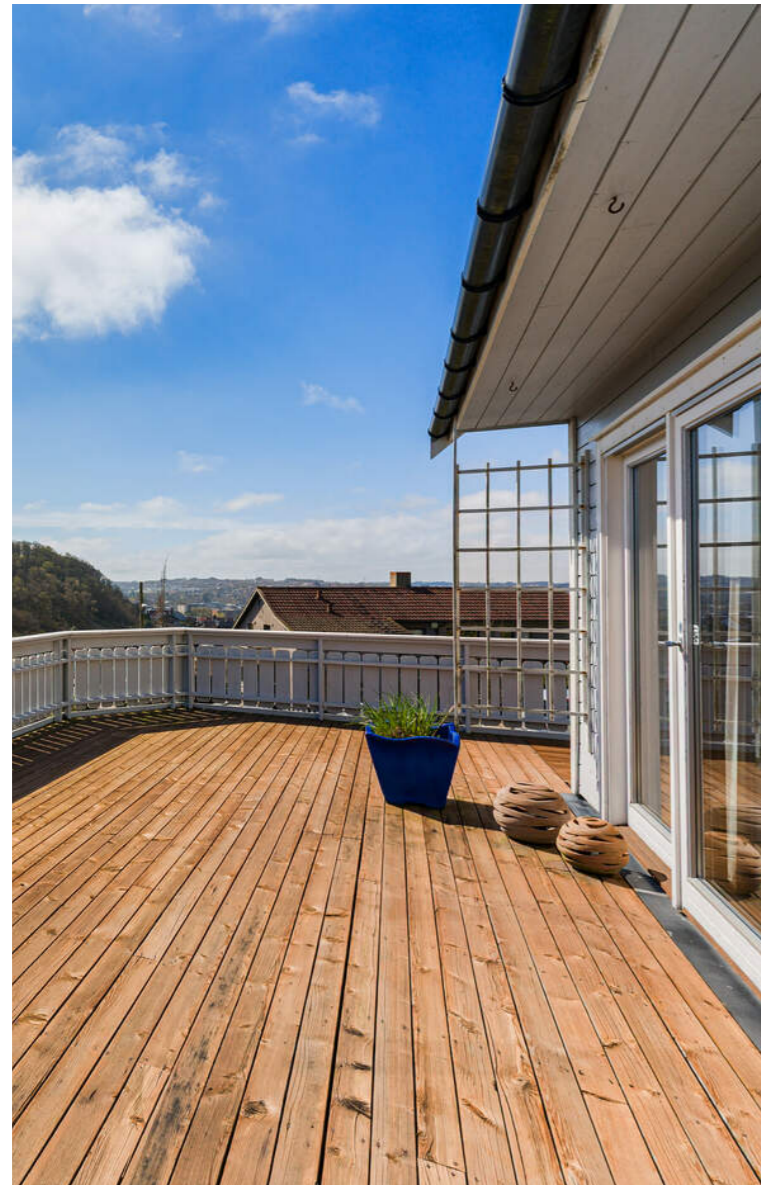
- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# IDRETTSVEIEN 13

Spennende mulighet på Hana. Enebolig med romslige, gode soner til hele familien. Sokkeletasje innredet til 4-roms leilighet (ikke byggemeldt). Nydelig utsikt i flere retninger.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Idrettsveien 13, 4328 SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 38, bnr. 523

**Prisantydning:** 6.900.000,-

**Omkostninger:** 191.750,-

**Totalpris:** 7.091.750,-

**Kommunale avgifter:** 29.855,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1993 (Grunnmur fra 1960/1970, se takst for detaljer)

**Rom/soverom:** 10/6

**BRA:** 340 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 340 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Carport

**Tomt:** 895 m<sup>2</sup> Se side 14 for detaljer.

**Energimerke:** Lysegrønn C

# INNHold

2	10	14	28
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
52	56	62	63
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
97	104	107	117
Egenerklæring	Kart	Matrikkel	Regulering
127	135	146	160
Leieavtale	Bygg. dok.	Servitutter	Budskjema

BILDE TATT FRA SOVEROM  
I 2. ETASJE



DET ER VIET MYE PLOSS  
TIL DEN FLOTTE STUEN



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



# HANA

*Kommune: Sandnes / Område: Hana*

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.

## Beliggenhet

Fra Idrettsveien har en gangavstand til det meste - bla. barnehage, Hana barneskole, Øygaard ungdomskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og treningssenter. Her blir hverdagslogistikken enkel. De som liker å trene kan ta seg joggeturer på naturskjønne fortausløyper rett fra egen dørterskel. Innen rekkevidde ligger populære turstier som Sandveiparken (2,6 km) og Stokkalandsvatnet (3,7 km).

Like ved ligger Hanatrappen som er starten på lange fjellventyr. Turen videre kan gå helt til Lifjell om du virkelig vil ha en lang tur. Målet til fjellturen kan også være Lutsivassdraget, et kjekt område for rekreasjon, bading og kajakk. Svømmehall på Austrått åpner tidlig og kan gi deg en god start på dagen.

Glemte noe til middag? Det er hele 4 dagligvarebutikker i nrområdet. Ekstra Hana Sanz har søndagsåpent.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Fjellveien Linje 21, 29, 46, 47, N96	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	20 min 🚶 1.7 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 🚗 20.2 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Hana Skut	5 min 🚶
Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km

## VARER/TJENESTER

📦 Maxi Sandnes	18 min 🚶
🏪 Apotek1 Hana	10 min 🚶

## SPORT

🏃 Hana skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Hanabanen - kunstgressbane Fotball	9 min 🚶 0.5 km
🏋 City Gym Sandnes	14 min 🚶
🏋 Robust Trening Sandnes	20 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Hana	10 min 🚶
--------------	----------

Bor du riktig - har du det bedre.



## Nabolaget ditt!

Ta gjestene med bort til utsiktspunktet ved Hanabanen mellom middag og dessert.



En kort tur på sykkel eller til fots og en er midt i Sandnes sentrum. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt

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

i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Oppsummert: Her er det flott å bo, hverdagslogistikken blir enkel. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

For det meste eneboliger.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



#### SKOLER

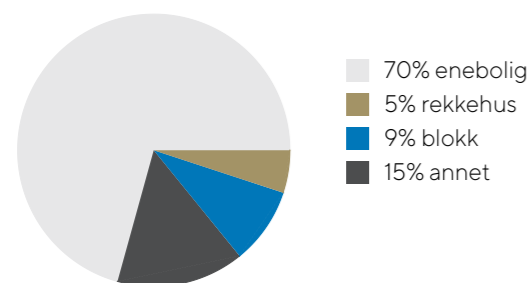
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 59 elever, 6 klasser	18 min 1.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	24 min 2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	21 min 1.9 km

#### BARNEHAGER

Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år) 100 barn	11 min 1 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min 1.3 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL IDRETTSVEIEN 13

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

## Parkering

Carport

## Tomtestørrelse

895 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen består i dag av 2 teiger:  
Gnr. 38 Bnr. 523: 895,20 kvm.

Gnr. 38 Bnr. 1094: 88,60 kvm. I salgsforberedelsene ble det oppdaget at denne teigen er tinglyst på en annen hjemmelshaver. Det undersøkes parallelt med salget om Sandnes kommune kan overta dette arealet, om det kan overskjøtes til ny eier eller om det forblir med eierforholdet som i dag. Kjøper må akseptere utfall. Dette arealet er ikke medregnet i oppgitt tomteareal.

Til info: Bnr. 1094 er veiareal, og har usikre grenser ifølge matrikkelkart. Grensene kan avvike med inntil 200 cm. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering. Nåværende eier har tidligere gitt bnr. 463 tillatelse til og ha litt av sin garasje på denne teigen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:  
Byggemåte: 1993 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)  
Grunnmur: Sementblokker fra 1960/70 tallet.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.  
Etasjeskiller: Trebjelkelag. Dels støpt dekke markert på tegning.  
Tak: Saltak tekket med betongstein.  
Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Enebolig gjenoppbygget i 1993 etter brann samme år. Boligens grunnmur er fra før 1993 og tidstypisk for 1960/70 tallet. Kjellerdør vurderes å være fra denne perioden. Boligen var såpass skadd at bygget ble gjenoppført i 1993 med hovedinngang i nedre plan og trapp opp til 1.etg. Planløsningene er endret i forhold til originale tegninger fra 1993. Det ble byggesøkt utvidelse i 1997 som ikke ble gjennomført. I stedet ble bygget utvidet noe i forhold til tegning, pluss takoverbygg over entreparti og endret planløsningen med dagens inngangsparti og vaskerom i 1.etg. Endringene er ikke byggesøkt jf. utlevert dokumentasjon. I samme operasjon ble trapp til underetasjen fjernet slik at leiligheten i dag fremstår som egen branncelle og ikke tilleggsdel til hoveddel.

Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med kledning som fremstår som trykkimpregneret fra 1993, denne har alminnelig vedlikeholdsbehov. Noen av de eldste vinduene samt soveromsvindu i underetasjen som må skiftes ut. Ellers har boligen vinduer fra både 1978, 1980 og 1993.

Innvendig i normal stand for 1. og 2.etg. Registrert skeivheter på gulv merkbart i 2.etg. Alle våtrom er fra 1993 og 1997 ifor 1. og 2.etg. nødvendig med utbedringer i dusjsonen i bad 1.etg. Bad i 2.etg. er fungerer etter intensjonen og bygget etter de krav som var gjeldende i 1993.



GOD UTSIKT FRA  
UTEOMRÅDE TIL  
SOKKELETASJEN



I utleiedelen må flere av laminatgulvene skiftes ut da laminat er feillagt i forhold til produsentens leggeanvisninger. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

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

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 37 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer - svekkete

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i U.etg. har svekket bunnkarm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - utleiedel

Det er påvist skader på overflater.

Det er store gliper i laminatgulvene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Våtsonens baderomspaneler er defekte i nedre deler. Fuktsøk er gjennomført uten å registrere fukt på befæringsdato. Hvilket tyder på at dusjsonen ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Icopal firkantrenner har en tendens til å lekke i skjøter og endestykker, hvilket også er gjeldende her.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Behov for overflatebehandling/vedlikehold.

Kledningen står i kontakt med terrassegulv på oppsiden. Deler av kledning under terrassenivå står utsatt til. Bak skillevegg er det beslag som ikke har korrekt avslutning med muligheter for inndrev inn i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Vinduene har vedlikeholdsbehov, de eldste har slitasjegrad og punkteringsrisiko mellom glass. Det bør påregnes at enkelte av disse må skiftes.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en del ujevnheter i terrasser som ligger på oppsiden.

Slitasjegrad i terrassebord og rekkverk lavere enn dagens krav.

Inndreversisiko i konstruksjoner se foto.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert skjevheter i 2. etasje på rundt 50 mm fra bærevegg og ut mot kvist i loftstue. I henhold til NS 3600:2018 ville dette tilsi tilstandsgrad 3, mens NS 3600:2025 har andre kriterier til tilstandsgrad 2.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipebly over takstein har slitasjegrad jf. alder på 33 år.

Pipens takgjennomføring er i en risikoområde (gjennom sløysområde).

Innvendig > Innvendige trapper

Trapp til nedre plan er fjernet uten at endringen er byggesøkt.

Når trapper fjernes skal det være ansvarlig søker godkjent i

hht. plan og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging av etasjeskille i område.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

I hovedsak avvik registret i utleiedel. Skade i dørblad ut til kjellerrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe utleie

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

I åpent kjellerrom er grunnmuren dels pusset og dels ikke pusset. Det er mulig arealet som ikke er innredet opprinnelig var tiltenkt garasje med støpt dekke som, isolert med isopor i tak.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Belegningstein har tilfredstillende helling fra grunnmur, mens partier under terrasse og under entrepattingen av tre ikke er tilpasset med frafall.

Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år.

Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.





Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Avtrekksknapp toalett er løst.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom/kjøkken > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Sluken er dyp, nedre sluk er av eldre dato, øvre deler med hvit foring av ukjent alder. Vurderes til å være fra 2008.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom/kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Sluken sitter svært dypt i gulvet med tilhørende foringer som endre opp med klemring for gulvbelegget. Nederste delen synes å være en sluk fra byggets opprinnelige byggeår.  
Slukløsningen er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Det er ikke etablert fuksikre overflater i definerte våtsoner.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Sluk plassert i membransjikt uten foring.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Slange fra tørketrommel og ut i ventil er ikke en løsning som er anbefalt, pga. kondensrisiko i veggjennomføringen.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv med foring (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk  
Røroshetta av samme alder som innredning.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25-30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Sprekk i dører inn til dusjsonen. Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

Boligen har fått følgende TG-IU:  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Synlig isopor i tak for kjellerrom med bereder må fjernes eller støpes/pusses inn.

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**

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)



# TOMT PÅ 895 KVM

Carport i front med solrik uteplass på taket. Gårdsrom på baksiden med belegningsstein. På øvre del av tomten er det stort drivhus og hagebod (denne bebyggelsen er ikke byggemeldt). Fantastisk anledning for deg med grønne fingre.



# UNDER ÅPEN HIMMEL

Gode forhold på terrassen i begge etasjer.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

1. etasje:

Hall, vaskerom, gang, bad, forstue/spisestue, stue og kjøkken.

2. etasje:

Stue, 3 soverom og bad.

Underetasje:

Entre, hall, stue, bod, gang, 3 soverom, bad, vaskerom/kjøkken, uinnredet kjellerrom.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 340 kvm

Total BRA: 340 kvm

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Boligen hadde opprinnelig inngang fra U.etg. (dagens utleiedel) med trapp opp til 1.etg. Det er gjennomført endringer som krever byggesøknad (som fjerning av trapp til 1.etg.) Det foreligger ikke dokumentasjon på endret etasjeskille i tidligere trappekrauel. Hele underetasjen er stort sett godkjente til varig opphold. Leiligheten framstår i dag som egen boenhet og det foreligger ikke dokumentasjon på om nødvendige brann/lydkrav er fulgt mellom boenhetene. 1.etg. Planløsningen er annerledes enn tegninger fra 1993, der inngangsparti og dagens vaskerom plassert i inntegnet soverom. Det er ikke søknadsplikt å endre soverom til entre (med unntak av fasadeendring utvendig med dør.

2.etg. Planløsningen er i samsvar med tegning.

Åpenbare ulovligheter:

Leilighet i underetasjen er ikke byggegodkjent som egen boenhet. (ingen direkte adkomst fra hoveddel)

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

Spennende mulighet på Hana. Enebolig med romslige, gode soner til hele familien. Sokkeletasje innredet til 4-roms leilighet (ikke byggemeldt). Nydelig utsikt i flere himmelretninger. Stor tomt på 895 kvm. Carport i front med solrik uteplass på taket. Gårdsrom på baksiden med belegningsstein. På øvre del av tomten er det stort drivhus og hagebod (denne bebyggelsen er ikke byggemeldt). Fantastisk anledning for deg med grønne fingre.

Boligen ble gjenoppbygget i 1993 etter brann. Boligens grunnmur er fra før 1993 og tidstypisk for 1960/70 tallet.

1. etasje

Det er viet mye plass til den flotte stuen. Rikelig med store vinduer og fin utsikt, her er atmosfæren god. Plass til mange ved sosiale anledninger samtidig som det oppleves lunt når en er få. Tydelig oppdelt i to soner. Til salongen er det stemning fra peis og dør ut til den store terrassen. I delen mot kjøkken er det rom for stort spisebord.

Kjøkkenet i eget rom med innholdsrik innredning og plass til



# ENTRÉ

Romslig entré med skyvedørgarderobe og god plass til å klargjøre seg for turen ut.



spisebord ved vindu. Profilerte fronter i eikefiner og fliser over benk. Integreert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin følger også handelen. Romslig entré med skyvedørgarderobe og god plass til å klargjøre seg for turen ut. Praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass og utslagsvask. Familebaderom med både dusj og badekar. Dobbel servant i stor seksjon. Flislagt gulv.

Flott trapp med repo opp til 2. etasje. Om en vil sette inn trapp ned til sokkeletasjen ligger delene til dette innebygget i veggen.

I 2. etasje blir en møtt av en koselig loftstue med flott utsikt og ildsted. Det er tre soverom i etasjen hvorav to av disse er meget store og utstyrt med skyvedørgarderobe. Fra etasjen er det flott utsikt ned mot sentrum og vågen i Sandnes. Familebaderom med vinyl på gulv. Utstyrt med både dusj og badekar. Dobbel servant i stor seksjon.

Sokkeletasjen er innredet som egen leilighet med 3 soverom, stue, kjøkken og bad. Kjøper overtar leieforholdet, leien er for tiden kr 11.000,- pr. mnd. Deler av etasjen er byggemeldt for varig oppholdsrom som skal være tilknyttet boligen. Fjerningen av trapp og omgjøring til selvstendig leilighet er ikke byggegodkjent. Det er stor bod/teknisk rom i sokkeletasjen med utvendig adkomst.

## Oppvarming

Elektrisitet.  
Varmepumpe.  
Ved.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

## Info energiklasse

Lys grønn C. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

# STUE

Rikelig med store vinduer og fin utsikt, her er atmosfæren god. Plass til mange ved sosiale anledninger samtidig som det oppleves lunt når en er få. Til salongen er det stemning fra peis og dør ut til den store terrassen. I delen mot kjøkken er det rom for stort spisebord.





# KJØKKEN

Kjøkkenet i eget rom med innholdsrik innredning og plass til spisebord ved vindu. Profilerte fronter i eikefiner og fliser over benk. Integreert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin følger også handelen.



# 1. ETASJE FORØVRIG

Familebaderom med både dusj og badekar.  
Dobbel servant i stor seksjon. Fliser på gulv.  
Praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass og utslagsvask.



## 2. ETASJE

I 2. etasje blir en møtt av en koselig loftstue med flott utsikt og ildsted. Det er tre soverom i etasjen hvorav to av disse er meget store og utstyrt med skyvedørgarderobe. Fra etasjen er det flott utsikt ned mot sentrum og vågen i Sandnes.





## 2. ETASJE

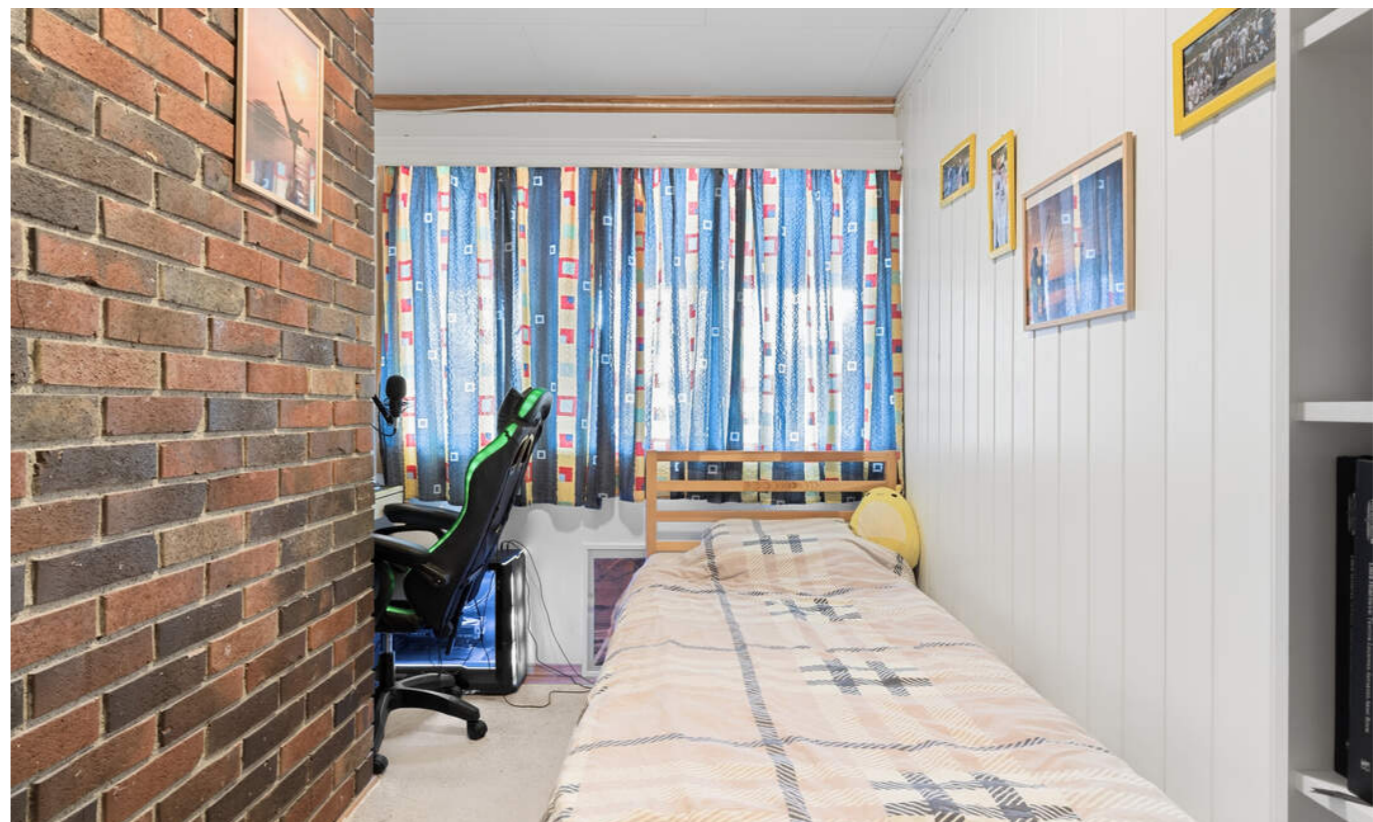
Familiebaderom med vinyl på gulv. Utstyrt med både dusj og badekar.  
Dobbel servant i stor seksjon.



# SOKKELETASJE

Innredet som egen leilighet med 3 soverom, stue, kjøkken og bad. Kjøper overtar leieforholdet. Deler av etasjen er byggemeldt for varig oppholdsrom som skal være tilknyttet boligen. Fjerningen av trapp og omgjøring til selvstendig leilighet er ikke byggegodkjent.





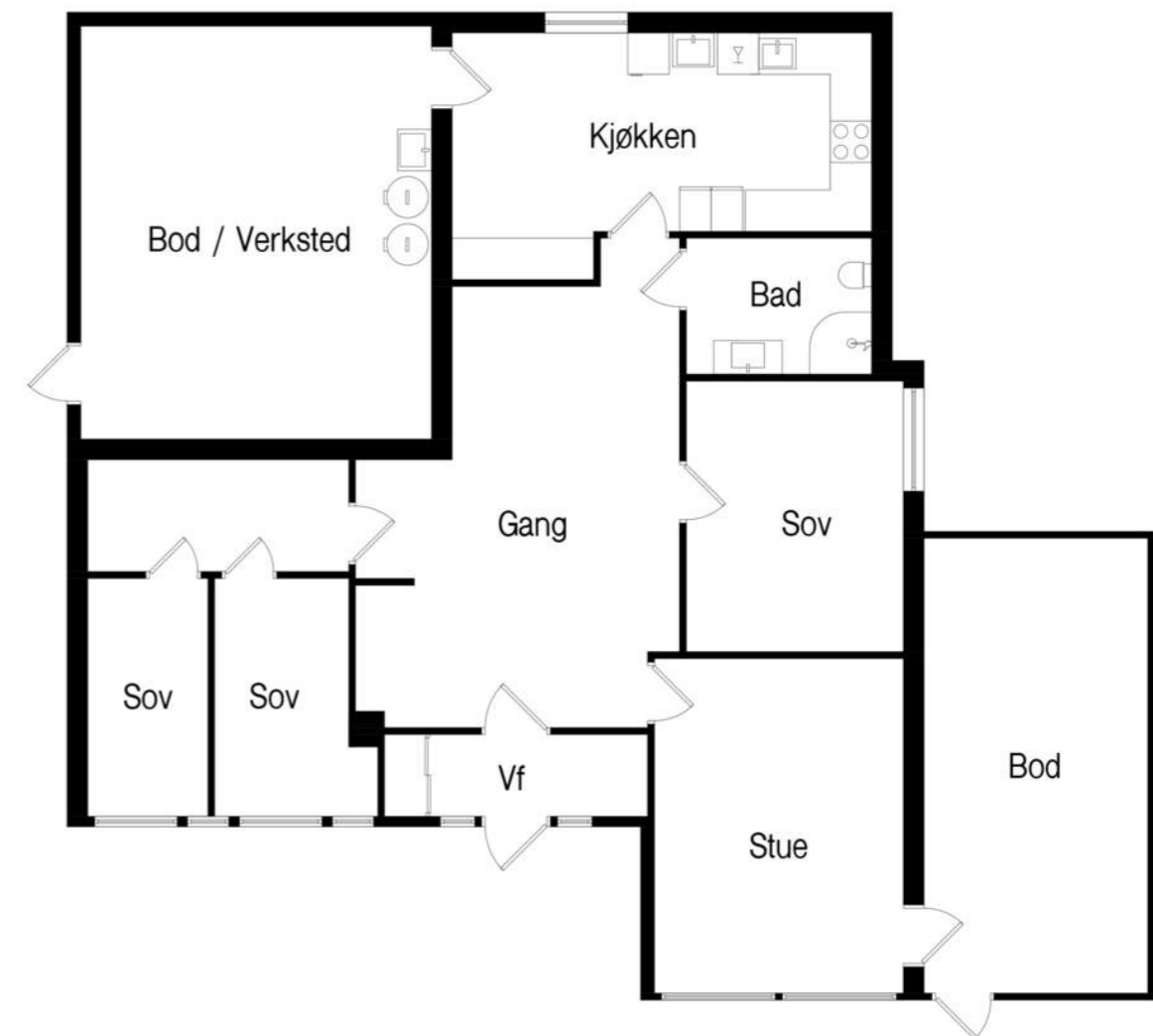


Det er stor bod/teknisk rom i sokkeletasjen med utvendig adkomst. Det blir fjernet noe i forhold til bildet før overtakelse. Rommet blir overlevert som på visning.

# PLANTEGNINGER

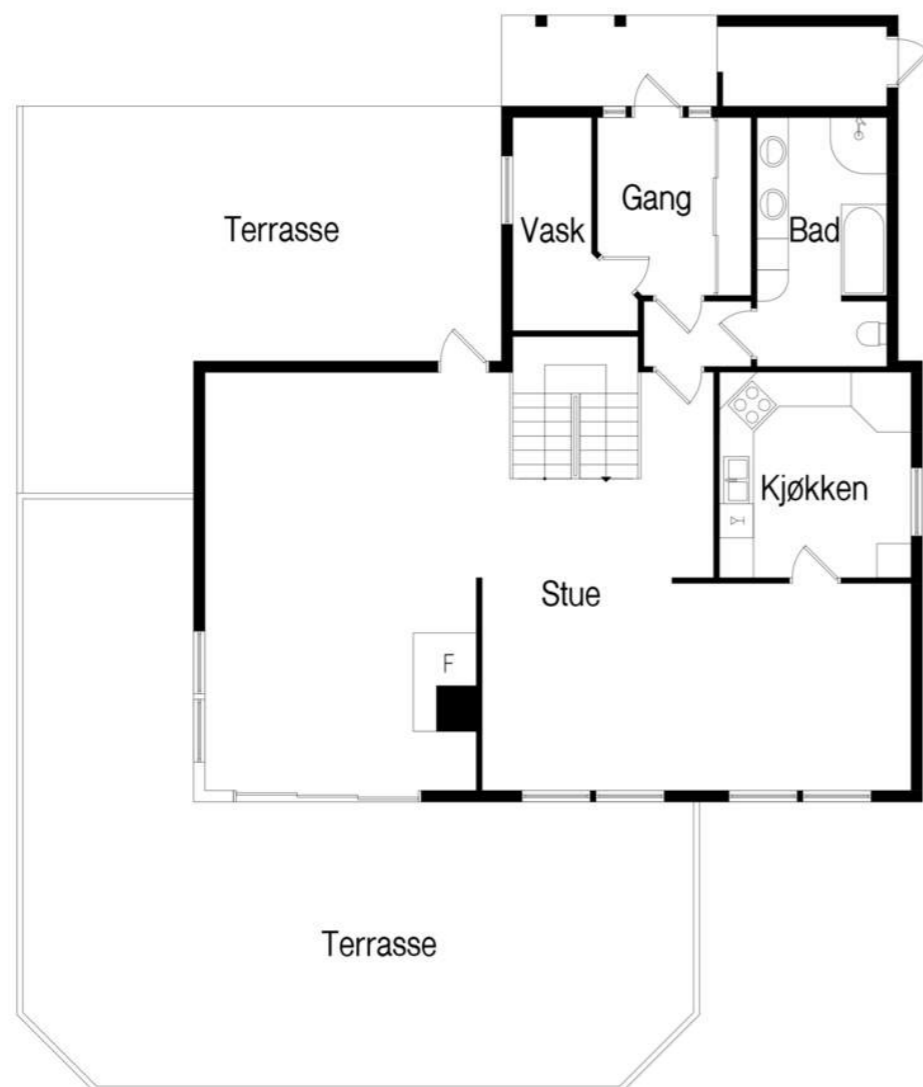
## PLANTEGNINGER

Sokkeletasje.  
Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og  
stemmer ikke med byggemeldt tegning.



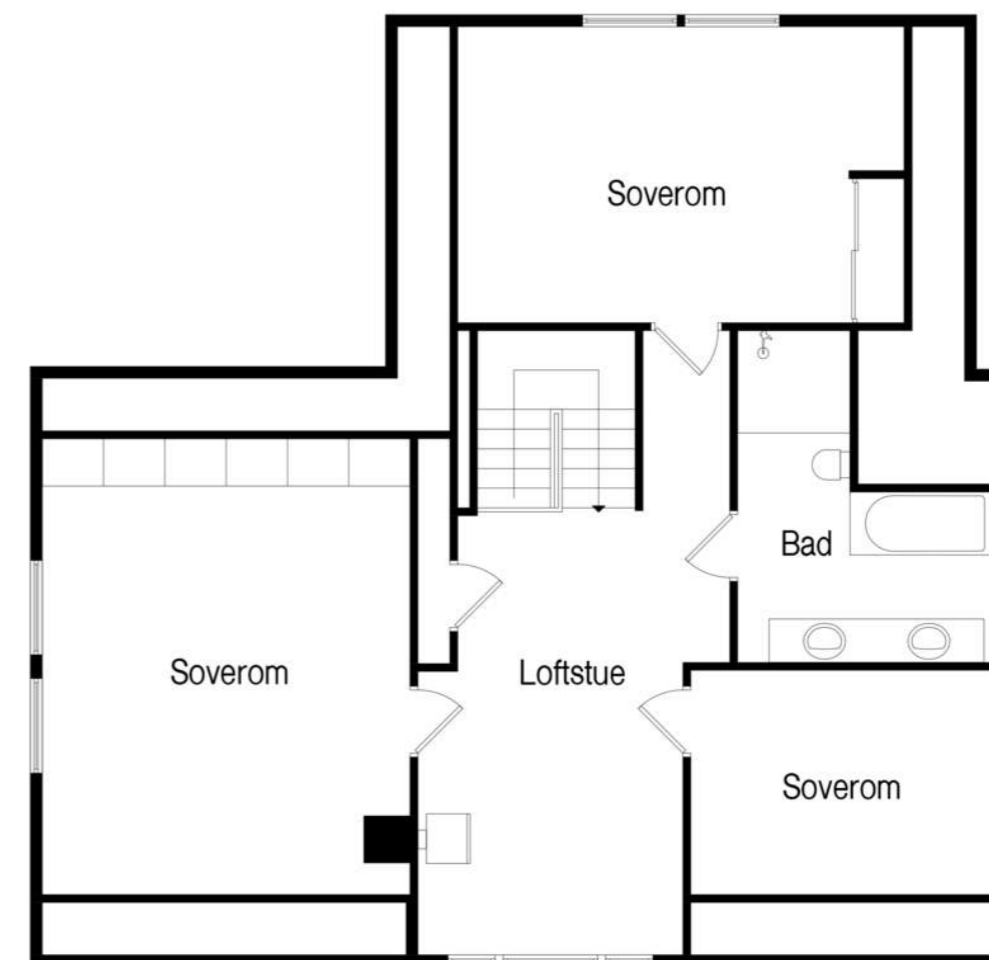
## PLANTEGNINGER

1. etasje  
Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og stemmer ikke med byggemeldt tegning.



## PLANTEGNINGER

2. etasje  
Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og stemmer ikke med byggemeldt tegning.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### 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

29.855,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger og fritidsboliger i kommunen.

### Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Forbehold om overlevering.

Bod/teknisk rom i sokkeletasjen, hagebod og drivhus blir overlevert som på visning. Rommene blir ikke tømt/ryddet eller utvasket.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolighus - gjenoppbygging etter brann, datert 02.12.1996.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av tilbygg, datert 23.04.1993. (før brann)  
 Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av tilbygg, datert 04.09.1997. Dette er ikke gjennomført.  
 Det foreligger godkjente tegninger for carport, datert 07.06.1977. Daværende eier fikk pålegg om fjerning av del av carport/garasje som lå nærmere veien enn det som var godkjent. Det foreligger brev med bekreftelse fra eier på at dette er gjort, men det foreligger ingen endelig

godkjenning/ferdigattest for tiltaket fra kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:  
 - Boligen hadde opprinnelig inngang fra U.etg. (dagens utleiedel) med trapp opp til 1.etg. Det er gjennomført endringer som krever byggesøknad (som fjerning av trapp til 1.etg.) Det foreligger ikke dokumentasjon på endret etasjeskille i tidligere trappekrauel. Hele underetasjen er stort sett godkjente til varig opphold. Leiligheten framstår i dag som egen boenhet og det foreligger ikke dokumentasjon på om nødvendige brann/lydkrav er fulgt mellom boenhetene.  
 - 1.etg. Planløsningen er annerledes enn tegninger fra 1993, der inngangsparti og dagens vaskerom er plassert i inntegnet soverom. Det er ikke søknadsplikt å endre soverom til entre (med unntak av fasadeendring utvendig med dør).  
 - Tilbygg/overbygg, utv. bod og fasadeendring ved inngangsparti er ikke omsøkt/byggemeldt.  
 - Levegg på terrasse er ikke omsøkt/byggemeldt.  
 - Leilighet i underetasjen er ikke byggegodkjent som egen boenhet. (ingen direkte adkomst fra hoveddel)  
 - Carport mangler godkjenning/ferdigattest.  
 - Bod/drivhus er ikke omsøkt/byggemeldt.  
 Godkjennelse for ovennevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

2. desember 1996

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/38/523:  
 25.11.1949 - Dokumentnr: 5920 - Bestemmelse om gjerde  
 Bestemmelse om veg. (Ikke mulig å innhente hos kartverket grunnet alder)

14.03.1974 - Dokumentnr: 1212 - Skjønn  
 Gjelder denne registerenheten med flere

### Refusjonskravet

- sendt Sandnes Kommune for redegjørelse og forespørsel om

sletting. Om det ikke lar seg slette vil det følge eiendommen grunnboksblad og kan ha økt i størrelse. Kjøper overtar risiko/konsekvenser knyttet til dette.  
 04.06.1975 - Dokumentnr: 2825 - Refusjonskrav  
 Beløp: NOK 4 678  
 Panthaver: Sandnes kommune org.nr 964 965 137

04.06.1975 - Dokumentnr: 2825 - Erklæring/avtale  
 Grunnvståelse til gate/vei m.v.

06.11.1975 - Dokumentnr: 6196 - Bestemmelse om bebyggelse  
 Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

29.01.1979 - Dokumentnr: 628 - Best. om adkomstrett  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1108/38/1094:  
 Ingen heftelser registrert.

Utskrift av noen heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Alle heftelser mottatt av megler kan sendesetter forespørsel. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig iht. reguleringsplan Endret regulering for Øvre Hana, planID 5901. Delarealer av eiendommen er regulert til Bolig og Kjørevei iht. reguleringsplan Endret regulering for Idrettsveien med tilhørende gangsti, planID 5901-03. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H19Q\_1 Andre sikringssoner. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen (100 meter):  
 Detaljregulering for Sportsveien 25, gnr 38 bnr 486, Hana, PlanID 202014. Status: planforslag.  
 Planen legger til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og et felles parkeringsanlegg delvis under terreng. Totalt planlegges det 15 boenheter fordelt på to leilighetsbygg med til sammen 11 boenheter, og to tomannsboliger/rekkehus. Bebyggelsen er planlagt i to til tre etasjer. Planområdet utgjør 2,9 dekar.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan

## Kjerneinformasjon

sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

### Vei/Vann/Avløp

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. Tinglyst veirett for denne eiendommen sammen med Gnr. 38 Bnr. 496, at hver av partene skal ha uhindret adgang til å nytt en stripe inntil 3m bredde av nabos eiendom til innkjørsel for egen garasje/carport. Dagboknummer: 628, servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

### 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 kjøper 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

28. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

6 900 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

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

172 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

191 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

7 073 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

7 091 750,00 (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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmeidler 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

## Kjerneinformasjon

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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Leieferhold

Sokkeletasjen er utleid og kjøper overtar leieferhold i henhold til vedlagt leiekontrakt.

#### 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Bod/teknisk rom i sokkeletasjen, hagebod og drivhus blir overlevert som på visning. Rommene blir ikke tømt/ryddet eller utvasket.

**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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 egenerklæringsskjema 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**

1. etasje: Integrert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin følger også handelen. Sokkel: Hvitevarer/møbler tilhører leieboer. Se avsnittet "forbehold om overlevering" side 56. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til 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**

Gunn Sissel Sporaland

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 103.500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto - Drone kr 2 500,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 57 191.

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 tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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 oppgjøret. 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**

29.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport



Enebolig m/utleiedel

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES

SANDNES kommune

# gnr. 38, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m<sup>2</sup> BRA-i: 340 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20158-1874

Eiendomsverdi ref nr: YZ1433

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



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

## Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingenør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingenør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:  
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.  
Verdi og lånetakst.  
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.  
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f  
Skaderapportering/takst.

Takstingenør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea  
Ekstern Takstingenør  
lea@byggkontroll.com  
907 47 523

Medlem av  
**NITO**



Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## 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.

### 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
- støttmur
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1993 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)  
Grunnmur: Sementblokker fra 1960/70 tallet.  
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.  
Etasjeskiller: Trebjelkelag. Dels støpt dekke markert på tegning.  
Tak: Saltak teknet med betongstein.  
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Enebolig gjenoppbygget i 1993 etter brann samme år. Boligens grunnmur er fra før 1993 og tidstypisk for 1960/70 tallet. Kjellerdør vurderes å være fra denne perioden. Boligen var såpass skadd at bygget ble gjenoppført i 1993 med hovedinngang i nedre plan og trapp opp til 1.etg. Planløsningene er endret i forhold til originale tegninger fra 1993. Det ble byggesøkt utvidelse i 1997 som ikke ble gjennomført. I stedet ble bygget utvidet noe i forhold til tegning, pluss takoverbygg over entreparti og endret planløsningen med dagens inngangsparti og vaskerom i 1.etg. Endringene er ikke byggesøkt jf. utlevert dokumentasjon. I samme operasjon ble trapp til underetasjen fjernet slik at leiligheten i dag fremstår som egen branncelle og ikke tilleggsdel til hoveddel.

Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med kledning som fremstår som trykkimpregnert fra 1993, denne har alminnelig vedlikeholdsbehov. Noen av de eldste vinduene samt soveromsvindue i underetasjen som må skiftes ut. Ellers har boligen vinduer fra både 1978, 1980 og 1993.

Innvendig i normal stand for 1. og 2.etg. Registrert skeivheter på gulv merkbart i 2.etg. Alle våtrom er fra 1993 og 1997 ifor 1. og 2.etg. nødvendig med utbedringer i dusjsonen i bad 1.etg. Bad i 2.etg. er fungerer etter intensjonen og bygget etter de krav som var gjeldende i 1993.

I utleiedelen må flere av laminatgulvene skiftes ut da laminat er feillagt i forhold til produsentens leggeanvisninger. For nærmere spesifikasjoner, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

#### Eqne premisser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1993). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1985, referanseforskrift. Grunnmur og deler under terreng er fra boligens opprinnelige byggeår og har relevans til eldre forskriftskrav. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026. Bygningsdeler som står høyt oppe på

fasader som vinduer/bygningsdeler og deler av kledning der det kreves stillas blir ikke fysisk undersøkt. Tak kontrolleres ikke oppå selve taket uten at det er sikkerhetsmessig forsvarlig.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig m/utleiedel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen hadde opprinnelig inngang fra U.etg. (dagens utleiedel) med trapp opp til 1.etg. Det er gjennomført endringer som krever byggesøknad (som fjerning av trapp til 1.etg.) Det foreligger ikke dokumentasjon på endret etasjeskille i tidligere trappekavel. Hele underetasjen er stort sett godkjente til varig opphold. Leiligheten framstår i dag som egen boenhet og det foreligger ikke dokumentasjon på om nødvendige brann/lydkrav er fulgt mellom boenhetene.

1.etg. Planløsningen er annerledes enn tegninger fra 1993, der inngangsparti og dagens vaskerom plassert i inntegnet soverom. Det er ikke søknadsplikt å endre soverom til entre (med unntak av fasadeendring utvendig med dør.

2.etg. Planløsningen er i samsvar med tegning.

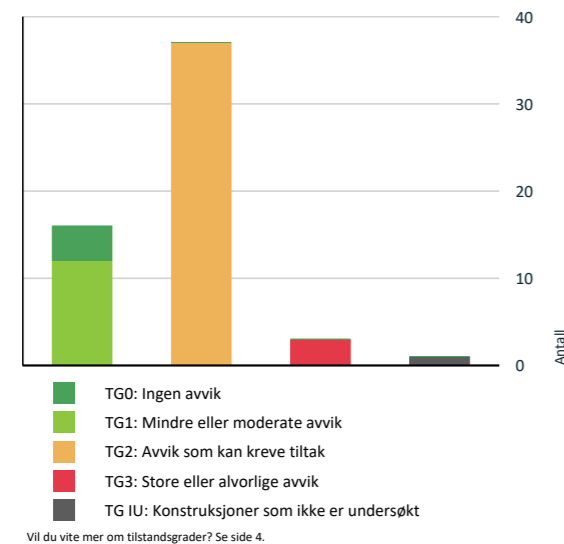
Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

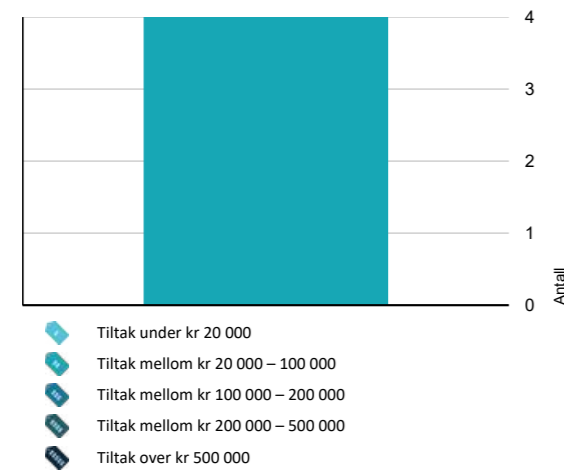


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig m/utleiedel

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Utvendig > Vinduer - svekkete

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i U.etg. har svekket bunnkarm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)

###### Innvendig > Overflater - utleiedel

Det er påvist skader på overflater.

Det er store gliper i laminatgulvene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)

###### Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

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

Våtsonens baderomspaneler er defekte i nedre deler. Fuktsøk er gjennomført uten å registrere fukt på befæringsdato. Hvilket tyder på at dusjsonen ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)

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

###### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

[Gå til side](#)

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

###### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

[Gå til side](#)

###### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befæringsdato: 22.04.2026

Side: 6 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

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

Icopal firkantrenner har en tendens til å lekke i skjøter og endestykker, hvilket også er gjeldende her.

Pipeby over takstein har slitasjegrad jf. alder på 33 år. Pipens takgjennomføring er i en risikoområde (gjennom sløvsområde).

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:

Behov for overflatebehandling/vedlikehold. Kledningen står i kontakt med terrassegulv på oppsiden. Deler av kledning under terrassenivå står utsatt til. Bak skillevegg er det beslag som ikke har korrekt avslutning med muligheter for innredning i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

##### Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Vinduene har vedlikeholdsbehov, de eldste har slitasjegrad og punkteringsrisiko mellom glass. Det bør påregnes at enkelte av disse må skiftes.

[Gå til side](#)

##### Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

Det er en del ujevnheter i terrasser som ligger på oppsiden. Slitasjegrad i terrassebord og rekkverk lavere enn dagens krav.

[Gå til side](#)

Inndrevarsrisiko i konstruksjoner se foto.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevhet i 2. etasje på rundt 50 mm fra bærevegg og ut mot kvist i loftstue. I henhold til NS 3600:2018 ville dette tilsi tilstandsgrad 3, mens NS 3600:2025 har andre kriterier til tilstandsgrad 2.

[Gå til side](#)

##### Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

##### Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

Trapp til nedre plan er fjernet uten at endringen er byggesøkt. Når trapper fjernes skal det være ansvarlig søker godkjent i hht. plan og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging av etasjeskille i område.

[Gå til side](#)

##### Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

I hovedsak avvik registrert i utleiedel. Skade i dørbblad ut til kjellerrom.

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Varmepumpe utleie

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

[Gå til side](#)

##### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Til orientering: Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befæringsdato: 22.04.2026

Side: 7 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

I åpent kjellerrom er grunnmuren dels pusset og dels ikke pusset. Det er mulig arealet som ikke er innredet opprinnelig var tiltenkt garasje med støpt dekke som, isolert med isopor i tak.

### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Belegningstein har tilfredstillende helling fra grunnmur, mens partier under terrasse og under entrepattingen av tre ikke er tilpasset med frafall.

### Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

### Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avtrekksknapp toalett er løst.

### Våtrom > U.etg. > Vaskerom/kjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Sluken er dyp, nedre sluk er av eldre dato, øvre deler med hvit foring av ukjent alder. Vurderes til å være fra 2008.

### Våtrom > U.etg. > Vaskerom/kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Sluken sitter svært dypt i gulvet med tilhørende foringer som endre opp med klemring for gulvbelegget. Nederste delen synes å være en sluk fra byggets opprinnelige byggeår.

Slukløsningen er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

### Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert fuktsikre overflater i definerte våtsoner.

### Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk plassert i membransjikt uten foring.

### Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er påvist andre avvik:

Slange fra tørketrommel og ut i ventil er ikke en løsning som er anbefalt, pga. kondensrisiko i veggjennomføringer.

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

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

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

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv med foring (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv med foring (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

### Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

### Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rørshetta av samme alder som innredning.

### Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

### Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

### Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

### Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i dører inn til dusjsonen. Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Synlig isopor i tak for kjellerrum med bereder må fjernes eller støpes/pusses inn.

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



**Byggeår**  
1993

**Kommentar**  
Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsetterslep utvendig.

#### Tilbygg / modernisering

1993	Gjenoppbygging	Søknad v/Fjogstad mottatt 27.5*93 om oppføring av bolighus - gjenoppbygging etter brann på gnr. 38 bnr. 523, Hana. Ha Re.
1993	Tilbygg til bolighus	Søknad v/Fjogstad A/S mottatt 5*4.93 om oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 38 bnr. 523, Hana. Økt bruksareal: 24 m <sup>2</sup> .
1997	Tilbygg U.etg.	1 etg. 17 m <sup>2</sup> jf. byggetillatelse. Kan se ut som dette ikke er realisert.
	Leilighet i U.etg.	
	Bad U.etg.	Bad med overflater og innredning av nyere dato.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er teknet med betongstein fra 1993. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein sett fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner har variabler at type og alder. Over terrasseområde ut fra stue i 1.etg. metallrenner som vurderes å være oppgradert siden 1993.

Ellers firkantrenner fra Icopal og normalrenner fra Icopal.

##### Vurdering av avvik:

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

Icopal firkantrenner har en tendens til å lekke i skjøter og endestykker, hvilket også er gjeldende her.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Utvendig kledning fra 1993 i normal stand. Tilbygg som inneholder bod og stue i underetasjen er kledd med fasadeplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for overflatebehandling/vedlikehold. Kledningen står i kontakt med terrassegulv på oppsiden. Deler av kledning under terrassenivå står utsatt til. Bak skillevegg er det beslag som ikke har korrekt avslutning med muligheter for inndrev inn i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling og nødvendig vedlikehold bør utføres for å beskytte kledningen mot fukt og forringelse. Kledning som står i kontakt med terrassegulv og under terrassenivå bør tilpasses eller beskyttes for å unngå fuktopptrekk. Beslaget bak skillevegg mellom terrassenivå bør utbedres slik at det får korrekt avslutning og hindrer vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke synlig for visuell kontroll. Ukjent hvordan lufting mellom sutak og isolasjon er utført fordi det ikke er tilgang til høgaloft eller i kott.

Konstruksjonen er oppført etter prinsipper som var gjeldende i 1993 med lufting mellom isolasjon og undertak.

##### Vurdering av avvik:

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

##### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å foreta stikk kontroll, for eksempel i et kott, eller å etablere en luke til høgaloft for å kontrollere luftingen. Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle feil eller mangler i luftingen ikke oppdages med påfølgende kondensproblematikk.

#### TO 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene i boligen har variabler av alder. Registret vinduer fra hhv. 1978, 1980 og 1993.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har vedlikeholdsbehov, de eldste har slitasjegrad og punkteringsrisiko mellom glass. Det bør påregnes at enkelte av disse må skiftes.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er tegn til slitasje eller punktering mellom glassene, for å unngå varmetap, redusert funksjon og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Vedlikeholdsetterslep.

#### TO 3 Vinduer - svekkete

##### Beskrivelse

Vinduer på ark i 2.etg. er defelte med punkterte glass, disse må skiftes.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
  - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindu på soverom i U.etg. har svekket bunnkarm.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Alle 3 er defekte.

#### TO 2 Dører

##### Beskrivelse

Entredør til hoveddelen er i normal stand, det samme gjelder skyvedør ut til terrasse fra 1993, normal slitasjegrad i overflater. Terrassedør ut fra stue i normal stand jf. alder. Inngangsdør til leiligheten fra 1993 med forventbar slitasjegrad. Dør til bod på nedsiden er defekt i nedre deler av brystningspanel. Kjellerdør er fra tidlig 1970 talls eller før i normal stand.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse ut fra stue i 1.etg. oppført i 1993.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er en del ujevnheter i terrasser som ligger på oppsiden. Slitasjegrad i terrassebord og rekkverk lavere enn dagens krav.

Inndrevisisiko i konstruksjoner se foto.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få terrassen med rette gulv uten ujevnheter er det enkleste å bygge denne på ny med ny og bedre fundamentering der det er behov for rettere gulv. Spesielt i område med støpt dekke med kjellerrom under.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Overgang beslag/terrasse/husvegg er ikke komplett. Inndrevisrisiko i konstruksjoner.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

#### TG 3 Overflater - utleiedel

##### Beskrivelse

Laminatgulv i de fleste rom unntatt kjøkken og bad.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er store gliper i laminatgulvene.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av laminatgulv med gliper må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført nøyaktige målinger eller analyser av etasjeskille. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i 2. etasje på rundt 50 mm fra bærevegg og ut mot kvist i loftstue. I henhold til NS 3600:2018 ville dette tilsi tilstandsgrad 3, mens NS 3600:2025 har andre kriterier til tilstandsgrad 2.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt er det ikke lønnsomt å rette opp gulv i bygg av denne alder. Dersom boligen skal gjennomgå vesentlig renovering i fremtiden, kan utbedring av skjevheter vurderes. Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved møblering og eventuelt ved fremtidig bytte av gulv.

#### TG 2 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Pipen vurderes kun over tak og takgjennomføringen i 2.etg.

##### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipebly over takstein har slitasjegrad jf. alder på 33 år.

Pipens takgjennomføring er i en risikoområde (gjennom sløysområde).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipebly over takstein bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer og videre forringelse. Takgjennomføringen bør følges opp spesielt, da plasseringen i sløysområdet medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen.



Pipen går gjennom sløysrenne over tak



Tørt omkring taggjennomføringen i 2.etg.



Feieluke står nær treverk (soverom u.etg)

#### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 8-15 vekt% = Tørt TG 1

Målt verdi er 8,5 vekt%.

Det kan ikke utelukkes andre verdier som er både høyere og lavere andre steder.



#### TG 2 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Trapp til 2.etg. er i tråd med krav i 1993.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp til nedre plan er fjernet uten at endringen er byggesøkt. Når trapper fjernes skal det være ansvarlig søker godkjent i hht. plan og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging av etasjeskille i område.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør søkes bruksendring og meldes fra at trapp er fjernet, og at boligen i dag har to brannceller.

#### TG 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

I hovedsak avvik registrert i utleiedel. Skade i dørbord ut til kjellerrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### VÅTROM

#### U.ETG. > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Det er ikke opplyst når badet ble etablert. I egenerklæring er det opplysninger at utleiedel ble innredet. Det er tatt utgangspunkt i 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



#### U.ETG. > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringensdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggmembranene bør følges opp med jevnlig kontroll i form av å etterse flisefuger for riss. Oppstår riss anbefales luket dusjkabinett for forlengte levetid uten umiddelbare tiltak.

#### U.ETG. > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Svakt fall til sluk.

U.ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Årstall: 2008 Kilde: Egnerklæring

#### 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.



U.ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med vaskesjeksjon, toalett og dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avtrekksknapp toalett er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av toalett kan være rimeligere enn reparasjon av fagpersonell.



Avtrekksknapp toalett er løst.

U.ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

U.ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).  
Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 13 vekt% og grønt på instrumentet.

8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

#### Generell

#### Beskrivelse

Rommet er innredet som kombinert vaskerom og kjøkken (på tegning vaskerom/bod)  
Innredet med kjøkkeninnredning av ukjent alder, kan hende rundt 2008. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask i rustfritt stål.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 14 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluken er dyp, nedre sluk er av eldre dato, øvre deler med hvit foring av ukjent alder. Vurderes til å være fra 2008.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk som kan være fra 60/70 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluken sitter svært dypt i gulvet med tilhørende foringer som endre opp med klemring for gulvbelegget. Nederste delen synes å være en sluk fra byggets opprinnelige byggeår.

Slukløsningen er bygget etter standard som var gjens i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av sluk, da deler av sluket er av eldre dato og ukjent alder. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasje eller tette sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Dyp sluk med flere foringer.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Siden rommet er definert som vaskerom i teknisk forstand, er kjøkkeninnredningen en del av dette. Ut fra kjøkkenviftens desig og utseende kan denne være fra rundt 2008. Normal brukslitasje i innredning.

Årstall: 2008

Kilde: Egnerklæring

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

I hovedsak er det mekanisk avtrekk i forbindelse med kjøkkeninnredning. Ingen avvik jf. byggeårets krav.

U.ETG. > VASKEROM/KJØKKEN

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).



Måleresultatet viser 8,5 vekt% og grønt på instrumentet.

8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 15 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er bygget med egen våtsone i vaskerområde. Rommet ble etablert i 1993.



### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert fuktsikre overflater i definerte våtsoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes opp mot eventuell oppgradering til dagens krav til våtrom.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gulv er tilnærmet flatt.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk plassert i membransjikt uten foring.

##### 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.



### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er montert ventil i rommet, tilkoblet tørketrommel.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 16 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Slange fra tørketrommel og ut i ventil er ikke en løsning som er anbefalt, pga. kondensrisiko i veggjennomføringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Skal tørketrommel benyttes, bør denne skiftes ut med kondensørør med vanntank som tømmes. Dagens løsning med avtrekk gjennom ventil kan føre til kondens i veggjennomføringen, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.

8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

### 1.ETG. > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad etablert i 1993 med baderomspaneler på vegger. Utstyrt med dusjsone, badekar, dobbel vaskesjøsone og toalett.

### 1.ETG. > BAD

#### TO 3 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Baderomspanel montert i tråd med monteringsanvisning for produktet i 1993. Det er i ettertid blitt praksis med aluminiumslist i nedre deler av baderomspanelene i våtsoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromspaneler.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtsonens baderomspaneler er defekte i nedre deler. Fuktsøk er gjennomført uten å registrere fukt på befæringsdato. Hvilket tyder på at dusjsjonen ikke er i bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og uttett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det er fortrinnsmessig mest naturlig å renovere badet opp til dagens standard for våtrom. Som midlertidig løsning kan lukket dusjkabinett med avløp som leder vannsøl direkte i sluk være et alternativ.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Swelling i nedre deler av baderomspanel i dusjsjonen.



Utsatte partier er fuktsøkt med fuktindikator med registrerte tørre partier (indikator i grønn sone)

### 1.ETG. > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 17 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

1.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik, synlig gulvbelegg fra byggeår går ned i slukens klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv med foring (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med dobbel vaskeseksjon, toalett, dusjhjørne og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til renovring.

1.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD

### 1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Målerresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

2.ETG. > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad etablert i 1993 med våtromsbelegg på gulv og belegg i dusjsonen. Utstyr med dobbel vaskeseksjon, badekar, toalett og plassbygget dusjsone.



Bad etablert i 1993

2.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er ikke registrert fukt i vegger på befæringsdao i våtsone i dusj og over badekar. Overflater er på befærings 33 år og forventbar levetid er passert.

#### Vurdering av avvik:

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

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En løsning for å forlenge levetid uten tiltak (for noen tilfeller), er å montere et lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk, slik at vannspøl på vegger og gulv opphører. Løsningen vil ikke være aktuell her pga. skråtak i område.

2.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Originalsluk sitter dypt med tilhørende foring.

2.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget etter standard som var gjengs i 1993 med sluk dypt i gulv (tilpasset påstøp, ofte for varmekabler). Denne løsningen forlot bransjen etter TEK-97 forskrift ble gjeldende i 1998.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk med foring fra 1993.

2.ETG. > BAD

### 1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med dobbel vaskeseksjon, toalett, dusjnisje og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i dører inn til dusjsonen. Utstyr er generelt 33 år med minst hale levetid passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Tiltak må relateres til renovring.

2.ETG. > BAD

### 1. TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD

### 1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørt.

### KJØKKEN

#### 1. ETG. > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.



#### 1. ETG. > KJØKKEN

##### TO 2 Avtrekk

###### Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørshetta av samme alder som innredning.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkviftens alder tilsier at utskifting anbefales.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

###### Konsekvens/tiltak

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

##### TO 2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert. Deler i grunnen og under bygget vil være eldre enn 1993.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

###### Konsekvens/tiltak

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

##### TO 2 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 2.etg.

Ved modernisering bør ventilasjonen i bygget oppdateres til dagens standard og krav. Spesielt relatert til våtrom.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

###### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

##### TO 1 Varmesentral

###### Beskrivelse

Ny varmepumpe montert for 1.etg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



##### TO 2 Varmepumpe utleie

###### Beskrivelse

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Eier har opplyst at varmepumpen kan være rundt 12-15 år.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

###### Konsekvens/tiltak

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



Mer enn halve levetid passert.

##### TO 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Ny OSO bereder montert i inneværende år.

Nye beredere skal som hovedregel monteres med fast tilkobling til el-nettet. Det skal være tillatt å bytte likt for likt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

##### TO 2 Varmtvannstank - 2

###### Beskrivelse

200 liters bereder montert i 1993.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

###### Konsekvens/tiltak

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



Kun den gamle som er sikret fra sikkerhetsventil mot sluk

##### Elektrisk anlegg

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

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

###### Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap, ett fra 1960/70 tallet med innmat fra 1993. Og ett fra rundt 2008 i forbindelse med etablering av egen boenhet u underetasjen.

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.  
**1993 Nytt sikringsskap rundt 2008 for utleie med tilhørende endringer/tilpasninger gjennomført den gang.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for endringer. Arbeider/tiltak utført før 1.1.1999 har ikke krav til samsvarserklæring.**
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**

## Tilstandsrapport

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, jamfør 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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1. 1999. At originalskap mangler lås i originalskap er å betrakte som en mangel på anlegget.**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Prisestimat er for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

### TOMTEFORHOLD

#### TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke tiltak som ble gjennomført etter gjenoppbygging etter brannen i 1993. Det bør beregnes at drenering er som av samme alder som grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av sementblokker som kan være fra 60/70 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

I åpent kjellerrom er grunnmuren dels pusset og dels ikke pusset. Det er mulig arealet som ikke er innredet opprinnelig var tiltenkt garasje med støpt dekke som, isolert med isopor i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil bruk av isopor kan medføre økt brannrisiko og redusert konstruksjonssikkerhet.

#### TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold  
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skrånner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

#### Vurdering av avvik:

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

Belegningstein har tilfredstillende helling fra grunnmur, mens partier under terrasse og under entrepattingen av tre ikke er tilpasset med frafall.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



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

## Tilstandsrapport

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Synlig isopor i tak for kjellerrom med bereder må fjernes eller støpes/pusses inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er gjennomført bruksendring med to brannceller i bygget. Tidligere var det trapp mellom enhetene slik at en utleiedel kan opereres uten brannskiller.

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

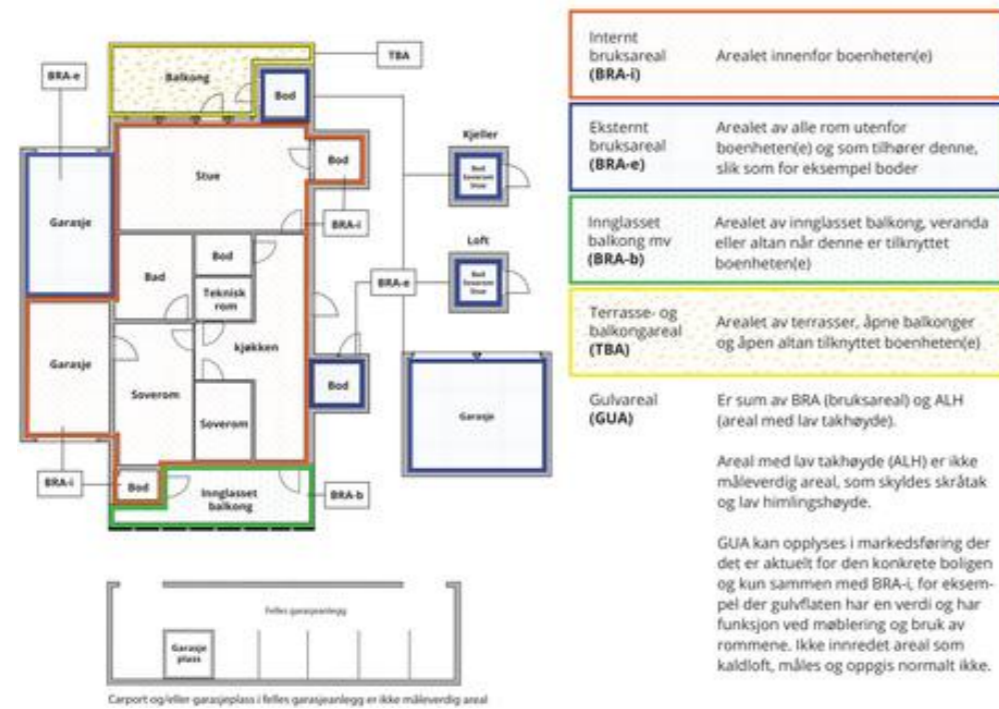
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 24 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Arealer

### Enebolig m/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	143			143	
1.etg.	112			112	
2.etg.	85			85	
<b>SUM</b>	<b>340</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>340</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, hall, stue, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom/kjøkken, uinnredet kjellerrom		
1.etg.	Hall, vaskerom, gang, bad, forstue/spisestue, stue, kjøkken		
2.etg.	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Boligen hadde opprinnelig inngang fra U.etg. (dagens utleiedel) med trapp opp til 1.etg. Det er gjennomført endringer som krever byggesøknad (som fjerning av trapp til 1.etg.) Det foreligger ikke dokumentasjon på endret etasjeskille i tidligere trappekraavel. Hele underetasjen er stort sett godkjente til varig opphold. Leiligheten framstår i dag som egen boenhet og det foreligger ikke dokumentasjon på om nødvendige brann/lydkrav er fulgt mellom boenhetene.

1.etg. Planløsningen er annerledes enn tegninger fra 1993, der inngangsparti og dagens vaskerom plassert i inntegnet soverom. Det er ikke søknadsplikt å endre soverom til entre (med unntak av fasadeendring utvendig med dør).

2.etg. Planløsningen er i samsvar med tegning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Ny varmtvannsbereder i 2026 på 200 liter.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Leilighet i underetasjen er ikke byggegodkjent som egen boenhet. (ingen direkte adkomst fra hoveddel)

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 25 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Gunn Sissel Sporland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	523		0	983.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Idrettsveien 13

#### Hjemmelshaver

Sporland Gunn Sissel

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning		Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 26 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 27 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 28 av 29

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 523  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1874

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 29 av 29



## Energiattest

<b>Adresse</b> <b>Idrettsveien 13, 4328 SANDNES</b>			
Dato for energimerking	Merkenummer		
25.04.2026	Energiattest-2026-286732		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	13854955		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
38	523		
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
1993	Enebolig med utleiedel
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
340,0 m <sup>2</sup>	292,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**160,11 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,37 kWh/m <sup>2</sup>	43 325 kWh


**Idrettsveien 13, 4328 SANDNES**
**Detaljer**

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



## Idrettsveien 13, 4328 SANDNES



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

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

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 22: 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>

Edland, Mannes &amp; Rege AS

**Egenerklæring**

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES

27 Apr 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Idrettsveien 13	Idrettsveien 13	

**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?

Ble bygget i 1977 og gjenoppbygget i 1993 etter brann i huset. I ca. 4 måneder bodde vi borte mens huset ble gjenoppbygget.

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.

I 49 år. Etter husbrann i 1993 bodde vi borte i ca. 7-8 mens huset ble gjenoppbygget.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

**Informasjon om selger**

Selger

Sporaland, Gunn Sissel

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

**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

**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

Side 2



**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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?

Side 3



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

- 24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

- 24.1.2 **Årstall**

2008

- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

- 24.1.4 **Føttell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innredning kjeller

- 24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjogstadhus

- 24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

- 24.1.8 **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

- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

- 27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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.

Side 4



#### 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

- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vil informere om at jeg er enke og ikke har kjennskap til alle opplysninger da dette har vært min mann som har ordnet dette.

#### 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 78837905

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Gunn Sissel Sporaland** Date: **2026-04-27**

Identification

 Gunn Sissel Sporaland

### Egenerklæringskjema

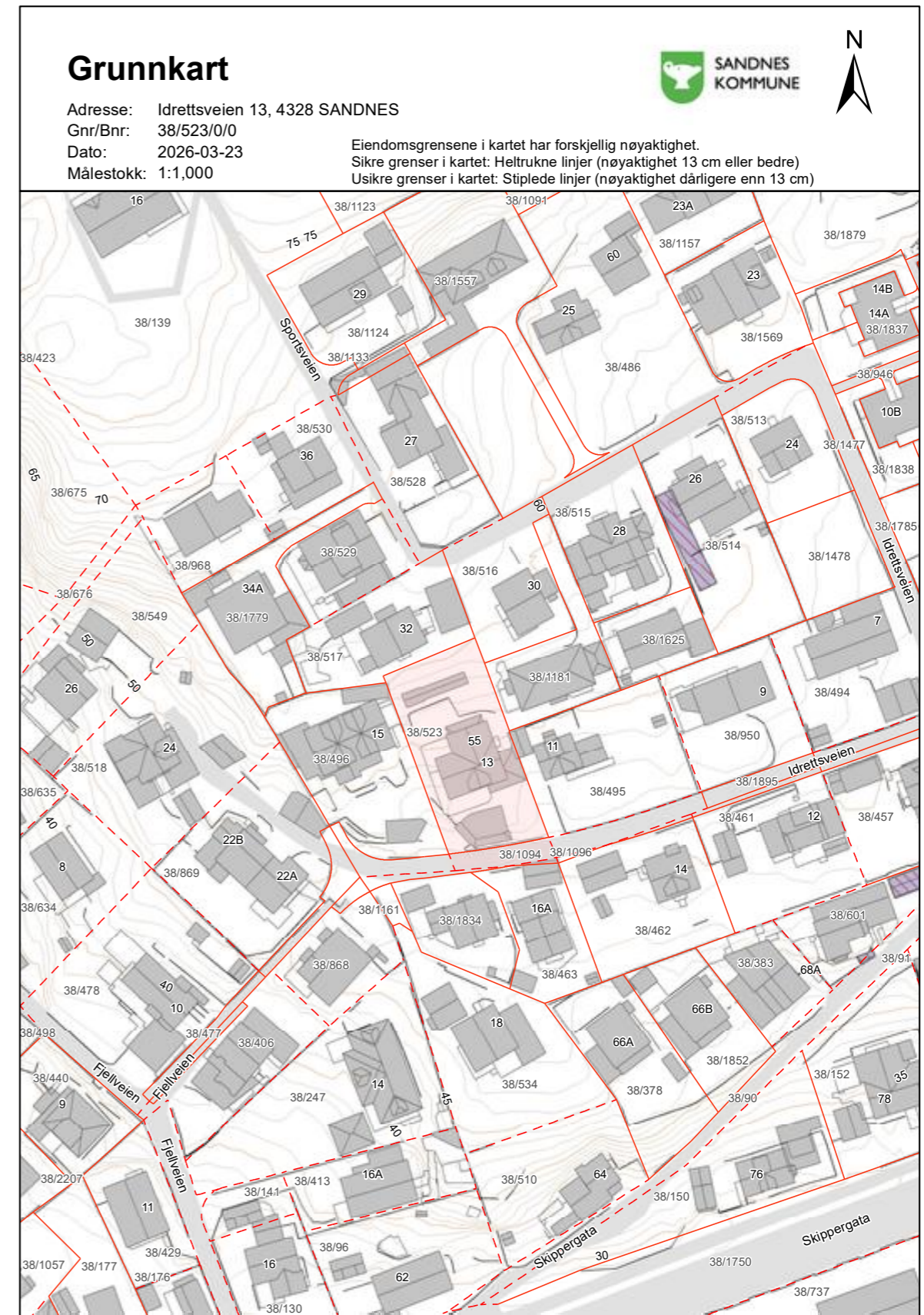
---

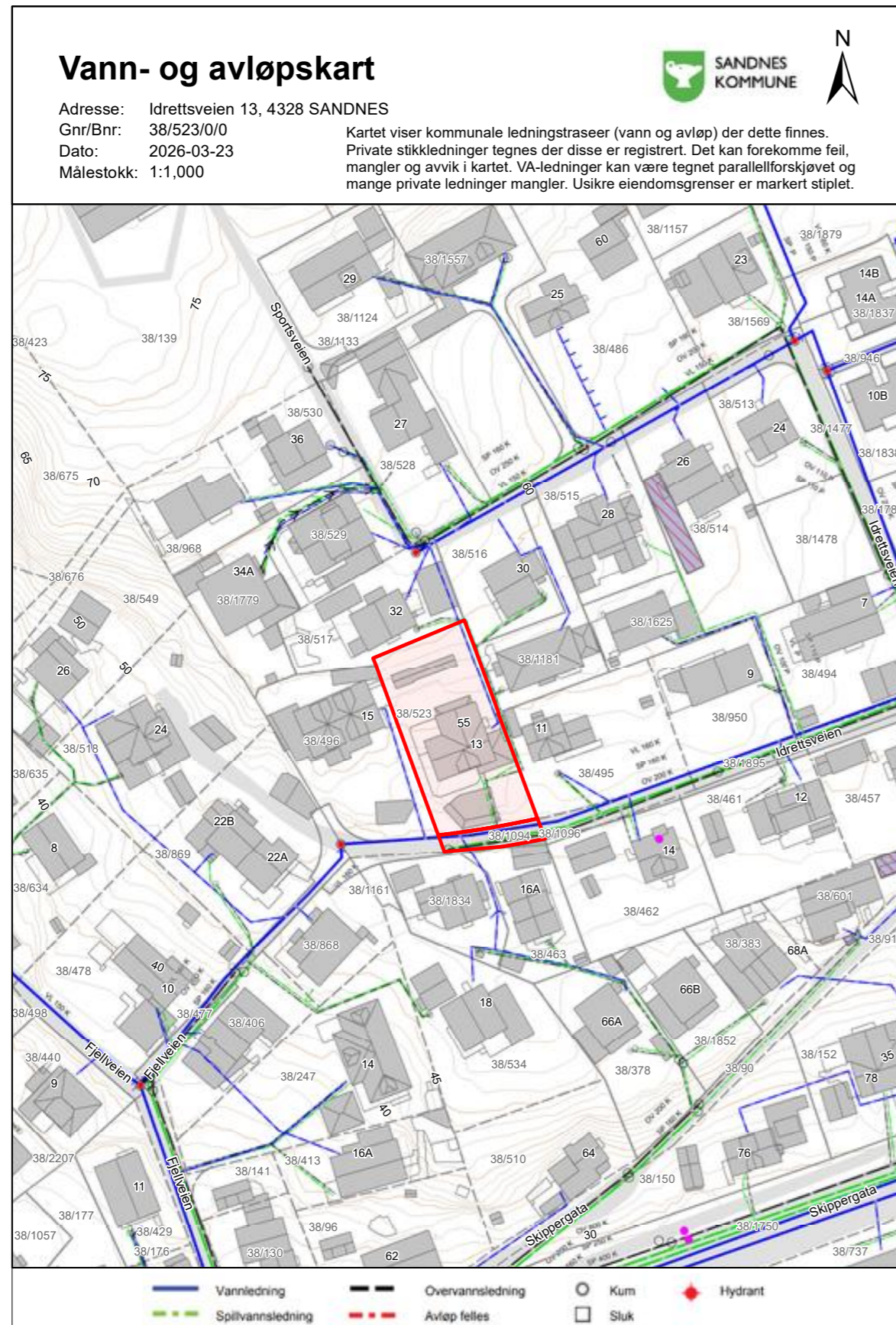
Signed by:

Gunn Sissel Sporaland	27/04-2026 11:43:16	BankID OIDC High
-----------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





# MATRIKSEL

Eiendommen består i dag av 2 teiger:

Gnr. 38 Bnr. 523: 895,20 kvm.

Gnr. 38 Bnr. 1094: 88,60 kvm. I salgsforberedelsene ble det oppdaget at denne teigen er tinglyst på en annen hjemmelshaver. Det undersøkes parallelt med salget om Sandnes kommune kan overta dette arealet, om det kan overskjøtes til ny eier eller om det forblir med eierforholdet som i dag. Kjøper må akseptere utfall. Dette arealet er ikke medregnet i oppgitt tomteareal.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 523	<b>Kommune:</b>	1108	Sandnes	
<b>Adresse:</b>					
Veiadresse:	Idrettsveien 13, gatenr 14000	<b>Grunnkrets:</b>	702	Øvre Hana	
	4328 Sandnes	<b>Valgkrets:</b>	12	Hana	
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	6080601	Hana	
		<b>Tettsted:</b>	4522	Stavanger/Sandnes	

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bakken	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	25.11.1949	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	983,8 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/523	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	12.02.2009	Berørt	1108/38/463	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	1108/38/523	0,0
			Berørt	1108/38/1094	0,0
			Berørt	1108/38/1834	0,0
Kartforretning	Forretning:	11.02.2009	Berørt	1108/38/463	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2009	Berørt	1108/38/523	0,0
			Berørt	1108/38/1094	0,0
			Berørt	1108/38/1834	0,0
Kartforretning	Forretning:	19.12.2008	Berørt	1108/38/378	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	1108/38/383	0,0
			Berørt	1108/38/461	0,0
			Berørt	1108/38/462	0,0
			Berørt	1108/38/463	0,0
			Berørt	1108/38/495	0,0
			Berørt	1108/38/523	0,0
			Berørt	1108/38/1094	0,0
			Berørt	1108/38/1096	0,0
			Berørt	1108/38/1096	0,0
Kartforretning	Forretning:	19.12.2008	Berørt	1108/38/378	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	1108/38/462	0,0
			Berørt	1108/38/463	0,0
			Berørt	1108/38/495	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.07.1973	Avgiver	1108/38/523	-6,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1094	6,0
Skylddeling	Forretning:	25.11.1949	Avgiver	1108/38/496	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/523	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Idrettsveien 13	U0101	Ikke godkjent bolig					
Idrettsveien 13	H0101	Bolig	362,0	Kjøkken	8	3	3

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.06.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	379,0	Igangset.till.:	15.07.1993
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	379,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13854955			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			160,0		160,0				
U01	1								
H01	1		131,0		131,0				
H02			88,0		88,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170193784			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Veksthus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170194144			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



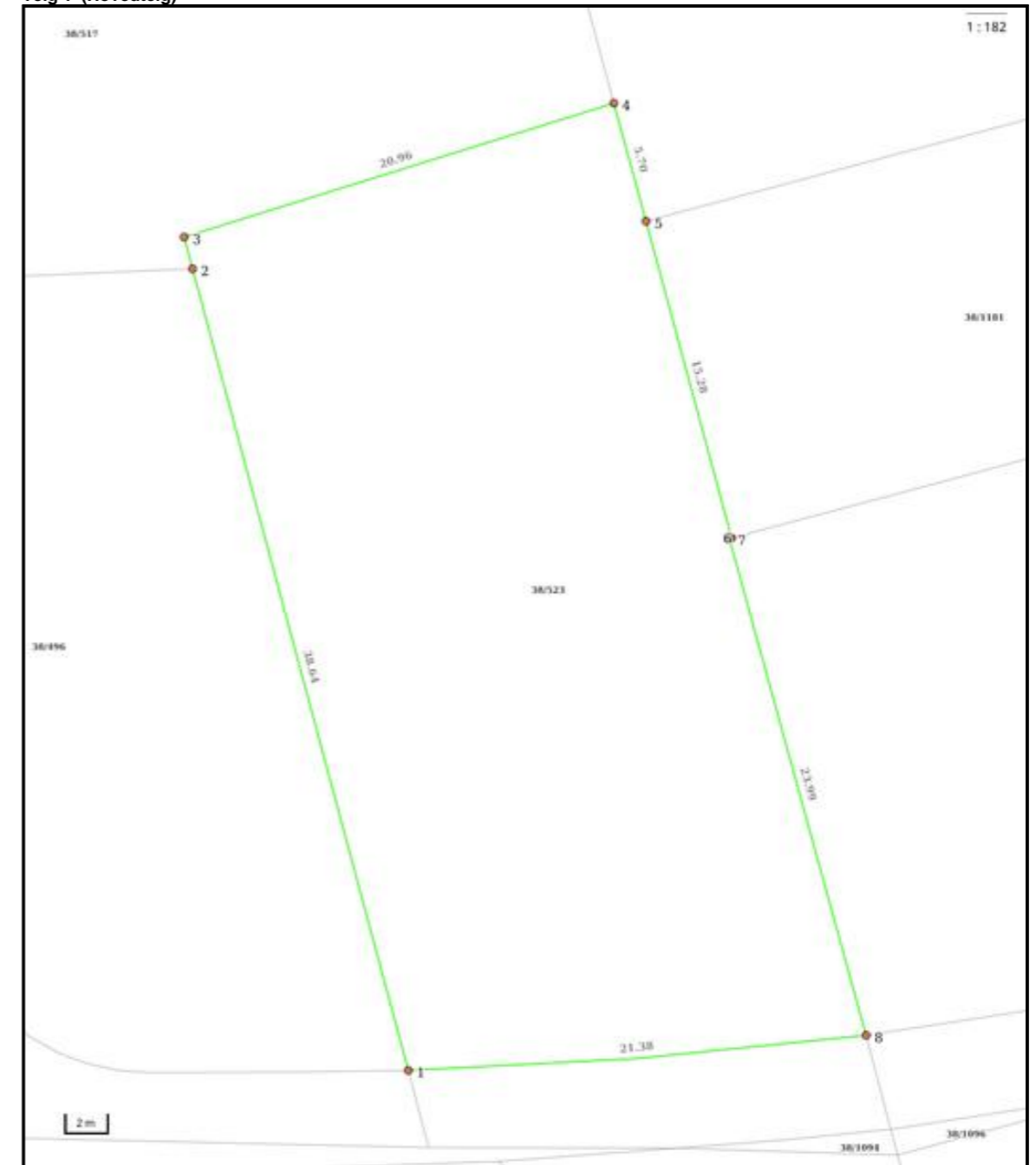
<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for targetforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:54 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:54  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 9

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for targetforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:54 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:54  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 9

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 895,20m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

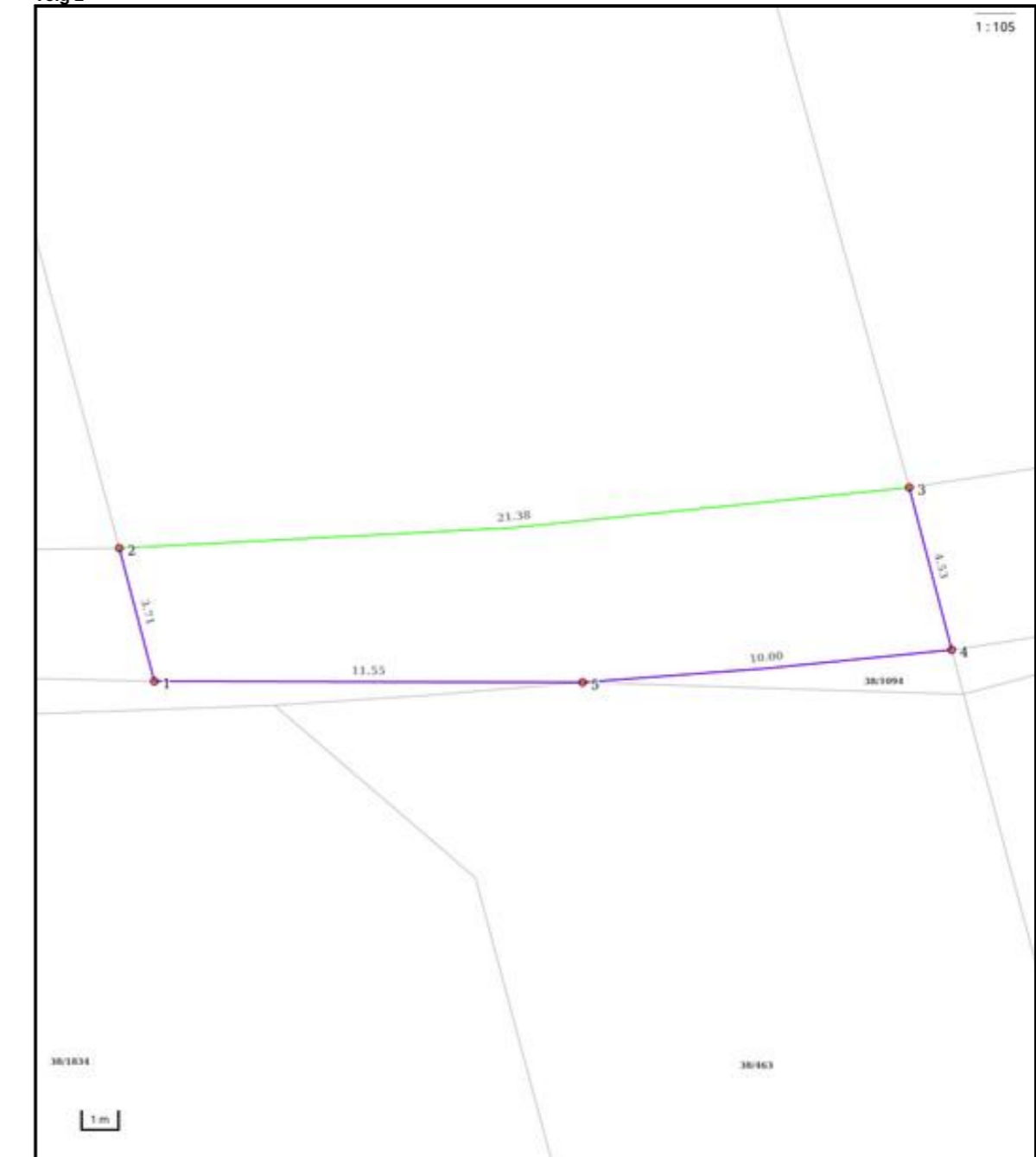
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Måle metode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 357,69	313 050,05	38,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 393,95	313 036,69	1,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 395,38	313 036,17	20,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 403,39	313 055,54	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 528 398,05	313 057,52	15,28m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 383,72	313 062,82	0,11m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 383,69	313 062,71	23,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 361,23	313 071,13	21,38m	Terrengmålt	10	217,74	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

**Teig 2**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 11 - 30 cm</li> <li><span style="color: purple;">—</span> 31 - 200 cm</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> 201 - 500 cm</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm</li> <li><span style="color: red;">—</span> Ikke angitt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">- -</span> Vannkant</li> <li><span style="color: grey;">- -</span> Veikant</li> <li><span style="color: grey;">.....</span> Fiktiv / Teigdeler</li> <li><span style="color: grey;">.....</span> Punktfeste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">●</span> Bygningspunkt</li> <li><span style="color: grey;">▲</span> Sefrak kulturminne</li> </ul>

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 523 i 1108 SANDNES kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 88,60m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Måle metode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 354,20	313 051,32	3,71m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 528 357,69	313 050,05	21,38m	Terrengmålt	10	-217,74	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 361,23	313 071,13	4,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 356,97	313 072,67	10,00m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	10	222,26	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 355,20	313 062,83	11,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:54 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:54  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 9 av 9

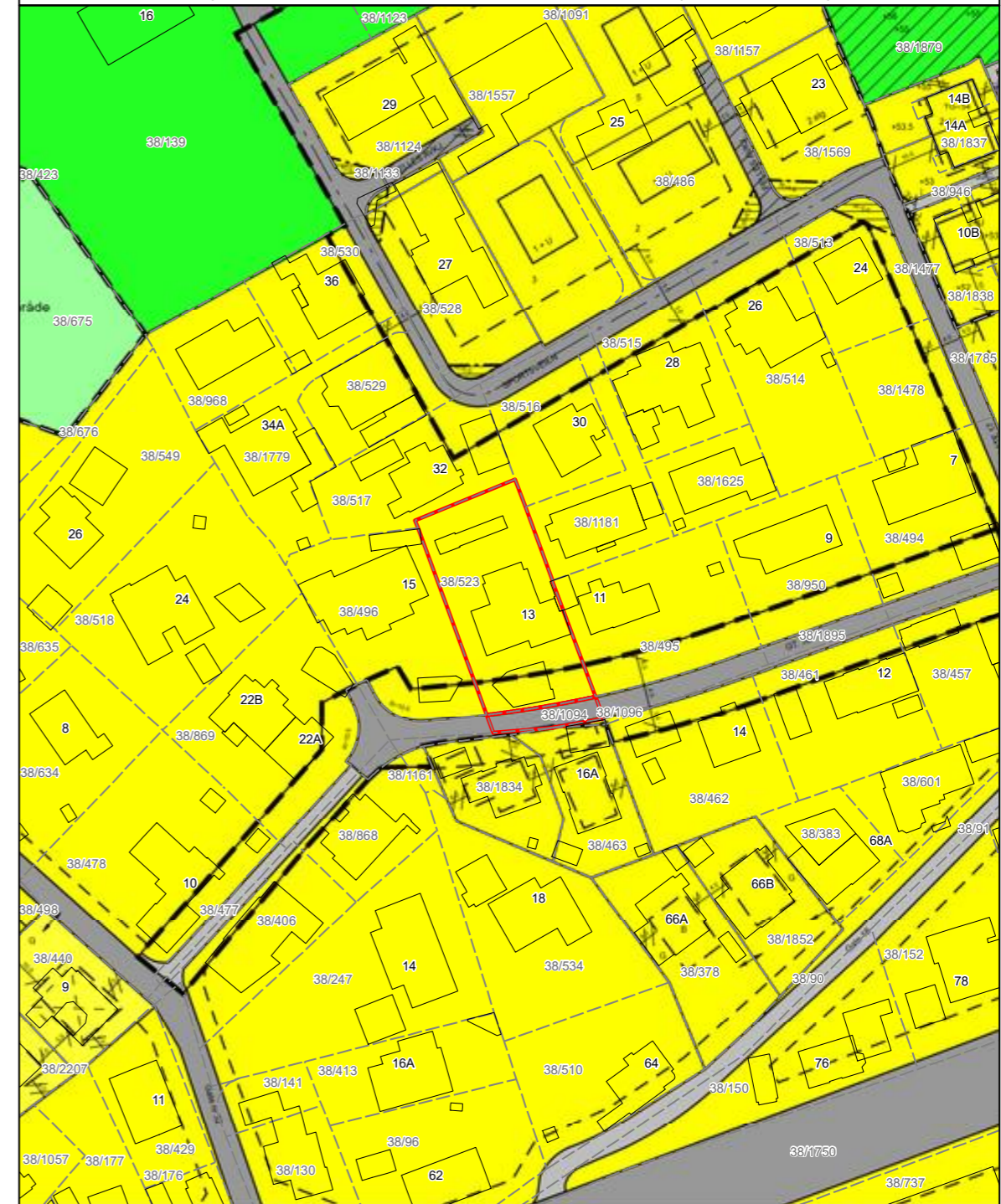
**Reguleringsplan på grunnen**

Adresse: Idrettsveien 13, 4328 SANDNES  
 Gnr/Bnr: 38/523/0/0  
 Dato: 2026-03-23  
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 5901,5901-03  
 Ikrafttredelsesdato: 21.9.1970,30.11.1959



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



**1 Tegnforklaring reguleringsplan**



Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløpetrase	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

**2 Tegnforklaring reguleringsplan**



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

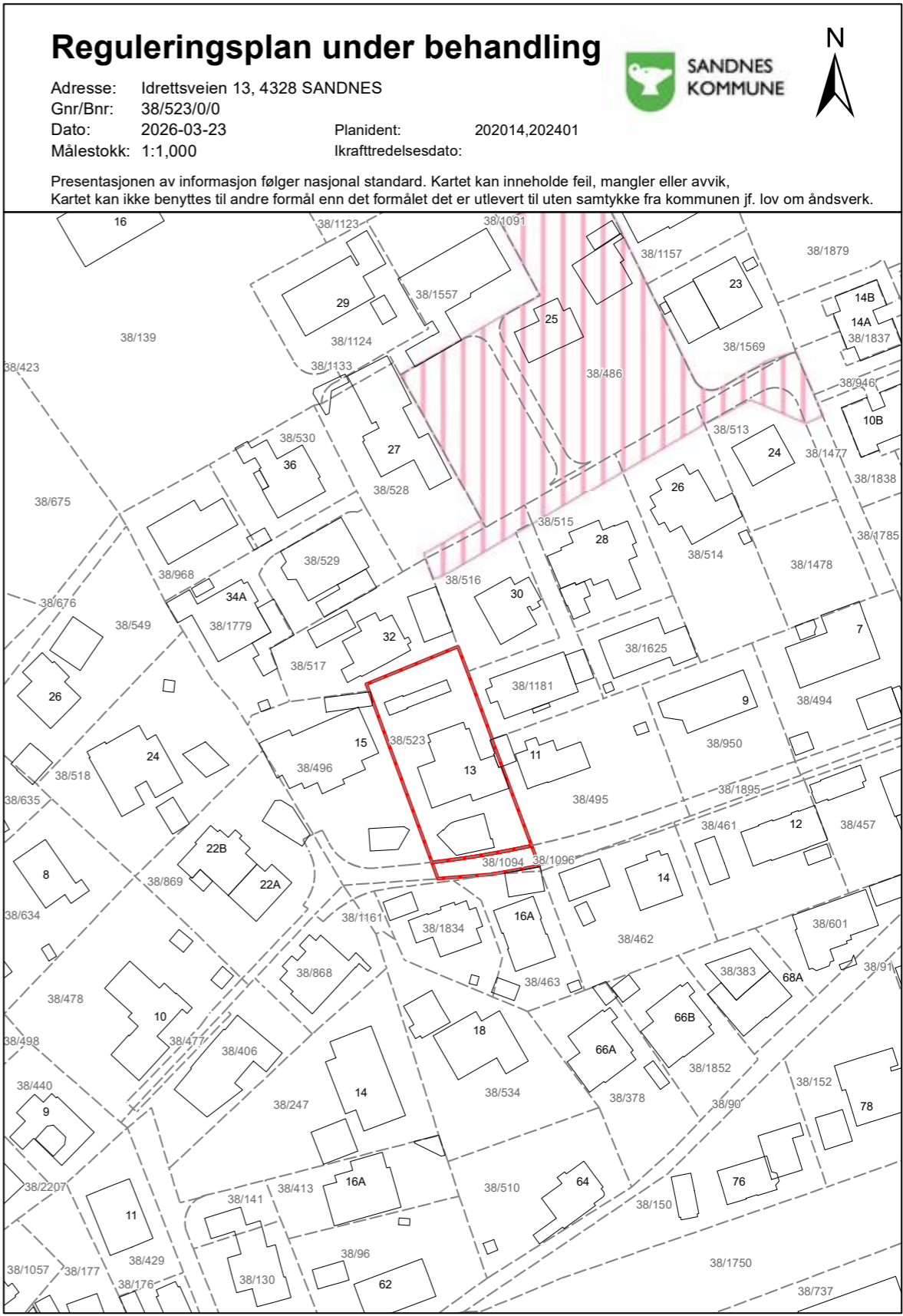
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



<p><b>BYGGESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BYGGESOMRÅDER</li> <li>Områder for boliger m/tilhørende anlegg</li> <li>Friliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konservert småhusbebyggelse</li> <li>Bokkebebyggelse</li> <li>Garasjer i boligområder</li> <li>Områder for forretnings</li> <li>Områder for kontor</li> <li>Områder for industri / lager</li> <li>Områder for fritidsbebyggelse</li> <li>Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig institusjon (sykehus, skole, sykehjem mv.)</li> <li>Offentlig kirke</li> <li>Offentlig konsertlokale (konsert, teater mv.)</li> <li>Offentlig administrativ bygg</li> <li>Områder for særskilt angitt allmenntilleggsformål</li> <li>Allmenntilleggs barnehage</li> <li>Allmenntilleggs undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Allmenntilleggs institusjon (sykehus, skole, sykehjem mv.)</li> <li>Allmenntilleggs kirke</li> <li>Allmenntilleggs konsertlokale (premisser mv.)</li> <li>Allmenntilleggs administrasjon</li> <li>Områder for herberger og beveringssteder</li> <li>Høst med tilhørende anlegg</li> <li>Bevering</li> <li>Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner</li> <li>Garasjeanlegg</li> <li>Bensinstasjoner</li> <li>Annet byggeområde</li> </ul> <p><b>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LANDBRUKSOMRÅDER</li> <li>Områder for jord- og skogbruk</li> <li>Områder for reindrift</li> <li>Områder for gartneri</li> <li>Områder for panelhager</li> <li>Annet landbruksområde</li> </ul> <p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</li> <li>Kjørevei</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen veggvei</li> <li>Gang- / sykkelveg</li> <li>Sykkelveg</li> <li>Gangveg</li> </ul> <p><b>SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</b></p> <p>SPESIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privat vei</li> <li>Parkerte i industribruk</li> </ul>	<p><b>FORNYELSESSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</b></p> <p>FORNYELSESSOMRÅDER</p> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolig / Forretning</li> <li>Bolig / Forretning / Kontor</li> <li>Bolig / Kontor</li> <li>Bolig / Offentlig</li> <li>Forretning / Kontor</li> <li>Forretning / Kontor / Industri</li> <li>Forretning / Industri</li> <li>Forretning / Kontor / Offentlig</li> <li>Forretning / Offentlig</li> <li>Kontor / Industri</li> <li>Kontor / Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Offentlig / Allmenntilleggs</li> <li>Varevareanlegg (Bevering / Bensinstasjon)</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Rakkeleggestrukturer</li> <li>Hidertidig trafikkområde</li> <li>Ulyansett formål</li> </ul> <p><b>Begrensninger grense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reguleringsplan forsegelse</li> <li>Reguleringsplan restriksjonsgrense</li> <li>Reguleringsplan bevaringsgrense</li> <li>Reguleringsplan fornyelsegrense</li> <li>Reguleringsplan rekkelegdegrense</li> </ul> <p><b>Reguleringsformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>500 - Faresområde</li> <li>510 - Høyopningsanlegg</li> <li>520 - Skytebane</li> <li>530 - Tidlig opplag til</li> <li>540 - Rastevåre</li> <li>550 - Planfare</li> <li>590 - Særskilt angitt fare</li> <li>640 - Friidrettsbane</li> <li>641 - Restriksjonsområde flyplass</li> <li>645 - Grønnvaremagasin</li> <li>646 - Hesteløpsti for drikkevann</li> <li>660 - Bevaringsområder</li> <li>661 - Bevaring av bygninger</li> <li>662 - Bevaring av anlegg</li> <li>663 - Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>800 - Fornyelsessområder</li> <li>991 - Formålsvikletillegg</li> <li>992 - Hidertidig trafikkområde</li> </ul>	<p><b>FRILIGGJENDE FORMÅL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Campingplass</li> <li>Friduftområde (på land)</li> <li>Friduftområde i sjø og vassdrag</li> <li>Lidetsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li>Griffane</li> <li>Grav- og urnelund</li> <li>Privat småbåtutleie (land)</li> <li>Privat småbåtutleie (sjø)</li> <li>Områder for anlegg i grunn</li> <li>Områder for anlegg og drift av kommunale tekniske virksomheter</li> <li>Drikkevannmagasin</li> <li>Vann- og avløpsanlegg</li> <li>Områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li>Anlegg for telenett (telekommunikasjon)</li> <li>Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilt forsvaret</li> <li>Områder og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass</li> <li>Fiskebruk</li> <li>Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø</li> <li>Friskiløpe ved vei</li> <li>Restriksjonsområde rundt flyplass</li> <li>Grønnvaremagasin</li> <li>Hesteløpsti for drikkevann</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Naturvernområde i sjø og vassdrag</li> <li>Klimaverneområde</li> <li>Bevaringsområde for bygninger og anlegg</li> <li>Bevaring av bygninger</li> <li>Bevaring av anlegg</li> <li>Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>Områder for steinbrudd og massettak</li> <li>Andre områder for særskilte bevaringsoppgaver</li> <li>Områder for reindrift</li> <li>Felstyreanlegg</li> <li>Handelsgarveri</li> <li>Områder for særskilt anlegg</li> <li>Taubane</li> <li>Fornyelsespark</li> <li>Vindkraft</li> <li>Annet spesialområde</li> </ul> <p><b>FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)</b></p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Felles avkjøring</li> <li>Felles gangvei</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekseområde for barn</li> <li>Felles gåstieplass</li> <li>Fellesareal for garasjer</li> <li>Felles grønnareal</li> <li>Annet fellesareal for fysiske utøver</li> </ul> <p><b>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</b></p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Høyopningsanlegg (høyopningsstasjon, transformatorstasjon, løslingsstasjon)</li> <li>Skytebane</li> <li>Tidlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten</li> <li>Områder med rasfare</li> <li>Områder med fondfare</li> <li>Områder med særskilt angitt annen fare</li> </ul>
--	--	--



1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 30.11.1959  
Dato for siste endring: 27.06.2022

## Endret regulering for Øvre Hana

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 5901

Saksnummer

#### § 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

#### § 2

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

#### § 3

Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter uthusenes plassering. For den del av området hvor det er utarbeidet bebyggelsesplan, skal husene plasseres på tomten i forhold til regulerte gater og tomtegrenser, og med møneretning som planen viser. Samme takvinkel gjennomføres i samme kvartal eller samme byggeflukt. Største tillate mønehøyde 9 m og gesimshøyde 7 m.

#### § 4

Ved byggeanmeldelse for våningshus skal på situasjonsplanen være vist hvordan garasje kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang.

#### § 5

Mot regulert gate og i tomtegrense skal oppsettes gjerde som skal godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1 m. Mellom naboer kan bygningsrådet tillate at gjerde erstattes med lav hekk eller busker.

#### § 6

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

#### § 7

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling og bebyggelsesplan for hele kvartalet.

#### § 8

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

#### § 9

Det tillates ikke innredet forretningslokaler eller utsalg av noen art innenfor området, unntatt for de nødvendige nærkjøpsforretninger som skal bygges på tomt nr. 1. Bebyggelsen av denne tomt skal være i brannfaste materialer og høyst i 2 etasjer.

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 30.11.1959  
Dato for siste endring: 27.06.2022

#### § 10

Tomter langs hovedgaten tillates ikke å legge sine adkomstveger fra denne. Adkomstvegen skal gå fra de bakenforliggende samlegater.

#### § 11

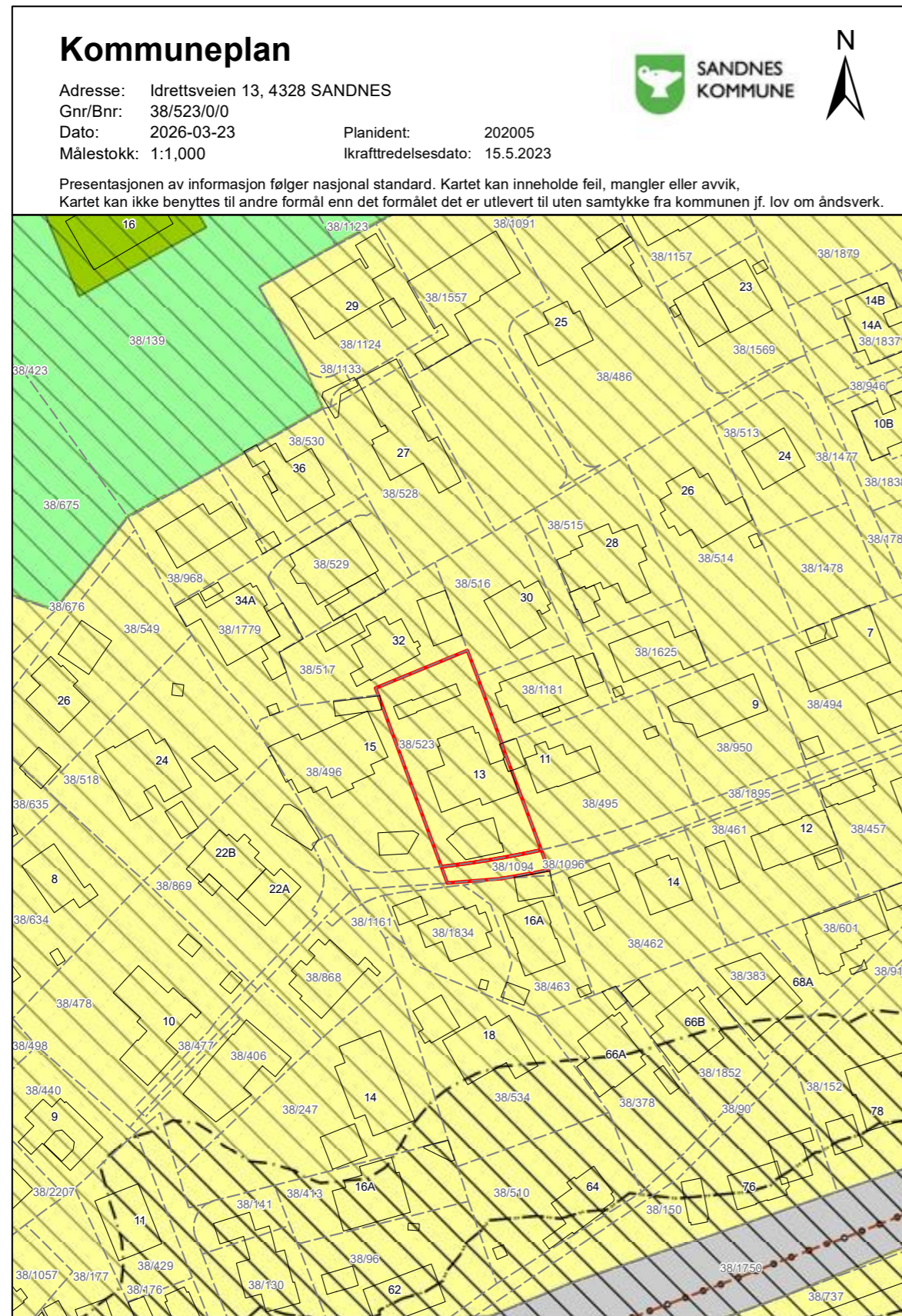
Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

#### § 12

Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Høyland.

### Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
29.10.2003	200304381	Parsell av bnr. 559 tillates bebygd med en boenhet.
19.11.2008	200806601	Den framålte tomt på eiendommen gnr. 38, bnr. 678 tillates bebygd med <u>kun en boenhet</u> .
21.12.2010	201006776	På eiendommen gnr. 38, bnr. 552 og den fraskilte parsell tillates balkong 2 m utover byggesonen i sør.
20.03.2013	201300699	Gnr. 38, bnr. 804 og den framålte tomt tillates bygd med kun en boenhet pr. tomt. Boligene tillates bygd med to etasjer over topp grunnmur innenfor tillatt maks gesimshøyde og maks mønehøyde.
03.07.2015	15/12896	Gnr 38 bnr 722 og den fradelte tomt tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt, boligene tillates bygd med flatt tak og BYA = 40 % inklusiv pergola og garasje under bakken.
30.01.2020	19/14483	Gjelder for gnr 38 bnr 1713 og fradelte tomt med følgende tillegg: Gnr 38 bnr 1713 og den fradelte tomt tillates bebygd med en boenhet pr tomt, boligene tillates bebygd med flatt tak og BYA = 40% ( inkludert bolig , garasje, bod og parkering). Maks. tillate gesimshøyde er 7,5m fra topp gulv.
27.06.2022	21/04526	Avkjørsel, markert med pil, skal ha maksimal bredde på 4 meter. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 – 3 meter fra tilstøtende veiers nivå i frisisiktsone.



<b>Partene</b>	
<b>Utleier</b>	
Navn: Arne Sporaland	
Adresse: Idrettsveien 13	
Postnr/sted: 4328 SANDNES	
E-post: arne@fjogstad-hus.no	
Tlf.: 90 913 613	
Fødselsdato 06.07.1950	evt. org.nr.:
<b>1. Partene i avtalen</b>	
<i>Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.</i>	
<b>Utleiers evt. fullmektig</b>	
Navn:	
Adresse:	
Postnr/sted:	
E-post:	
Tlf.:	
Fødselsdato	evt. org.nr.:
<b>Leier</b>	
Navn: Aleksandar Kasapovic	
Adresse: Idrettsveien 13	
Postnr/sted: 4328 SANDNES	
E-post: skasapovic4@gmail.com	
Tlf.: 381 638 848 070	
Fødselsdato: 29.03.1974	

<b>Eiendommen og leieavtalen</b>			
<b>2. Eiendommen</b>			
Adresse Idrettsveien 13			
Gr.nr 38	br.nr 523	seksjonsnr	leilighets nr. 1
Kommune Sandnes			
<b>3. Leieavtalen gjelder</b>			
Kryss av for ett alternativ (les utfyllingsveiledningen):			
<input type="checkbox"/> A: Hus eller leilighet			
<input checked="" type="checkbox"/> B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus			
<input type="checkbox"/> C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig			
<i>Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.</i>			
<input type="checkbox"/> D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.			
<i>Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.</i>			
<input type="checkbox"/> E: Annet			
<i>Hvis annet, spesifiser</i>			
Antall rom (ekskl. bad og kjøkken) 4			
<input checked="" type="checkbox"/> Kjøkken		<input checked="" type="checkbox"/> Bad	
Antall boder 1	Antall parkeringsplasser 1		
Husrommet leies ut			
<input type="checkbox"/> Møblert		<input checked="" type="checkbox"/> Umøblert	
<input type="checkbox"/> Inventarliste vedlagt			
<i>Spesielle forhold, spesifiser</i>			

[https://eskjema.forbrukerradet.no/skjema/FRA0030/Forbrukerrdets\\_husleiekontrakt](https://eskjema.forbrukerradet.no/skjema/FRA0030/Forbrukerrdets_husleiekontrakt)

14.06.2018

<b>Husleie</b>	
<b>4. Avtalt husleie</b>	
Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.	
Avtalt husleie pr måned er kr 8 500	Leien betales forskuddsvis hver måned innen (skriv inn hvilken dag i måneden): 1
Leien betales til kontonummer 3201.45.96437 ✕	
<b>Strøm og oppvarming</b>	
Kryss av for ett alternativ:	
<input type="checkbox"/> Strøm og oppvarming er inkludert i husleien	
<input type="checkbox"/> Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien. <i>Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.</i>	
Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr	
<input checked="" type="checkbox"/> Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien	
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato 01.08.2018	
<b>Vann- og avløpsavgifter</b>	
Kryss av for ett alternativ:	
<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.	
<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk. <i>Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.</i>	
Forskudd pr måned for vann- og avløp, kr	
<b>TV/Internett</b>	
<input type="checkbox"/>	

[https://eskjema.forbrukerradet.no/skjema/FRA0030/Forbrukerrdets\\_husleiekontrakt](https://eskjema.forbrukerradet.no/skjema/FRA0030/Forbrukerrdets_husleiekontrakt)

14.06.2018

Kabel-TV er inkludert i husleien

Internett er inkludert i husleien

<b>Om leieforholdet</b>	
<b>5. Leieforholdets form og varighet</b>	
Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:	
<b>A. TIDSUBESTEMT AVTALE</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kryss av her for tidsubestemt avtale	
Leieforholdet starter den, dato	kl.
01.08.2018	12:00
... og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):	
3	
<b>B. TIDSBESTEMT AVTALE</b>	
<input type="checkbox"/> Kryss av her for tidsbestemt avtale	
Leieforholdet starter den	kl.
og opphører uten oppsigelse den	kl.
<p><i>En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt.3 B), kan minstetiden være ett år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).</i></p>	
<b>Velg ett alternativ:</b>	
<input type="checkbox"/> Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden	
<input type="checkbox"/> I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett:	
Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden. Oppsigelsesfrist er på (antall måneder):	
<p><b>Kortere leietid:</b>  <i>Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år dersom:</i>  a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,</p>	

<p>eller</p> <p>b) utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.</p> <p>NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.</p>
<p>Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. Velg ett alternativ:</p>
<p><input type="checkbox"/> Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand</p>
<p><i>Spesifiser</i></p>
<p><input type="checkbox"/> Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen</p>
<p><i>Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning</i></p>

<p>Depositum/garanti og ordensregler</p>	
<p>6. Depositum/garanti</p>	
<p>Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.</p>	
<p><i>Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille (velg alternativ A. eller B.):</i></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> A. Depositum</p>	
<p>Depositum på kr 17 000</p>	<p>settes på depositumskonto (kontonummer) 3201 45 9643 3209 05 01258</p>
<p><input type="checkbox"/> B. Garanti</p>	
<p>Garanti på kr</p>	
<p>Garantierklæring (vedlagt) utstedt av</p>	
<p>7. Ordensregler</p>	
<p><i>Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.</i></p>	
<p>Er dyrehold tillatt</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	
<p>Hvis ja, hvilke dyr er tillatt</p>	
<p>Er røyking innendørs tillatt</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	
<p><i>Andre forhold, spesifiser</i></p>	
<p>8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag</p>	
<p>Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til <u>tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18</u> er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs <u>§ 13-2, 3.ledd (a)</u>. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før</p>	

utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

#### Særskilt vilkår, antall eks. og underskrifter

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

#### 9. Partene har særskilt avtalt følgende

Boligen leies ut 'som den er'

Annet, spesifiser

#### 10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med antall vedlegg

Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer

#### 11. Underskrifter

Utleiers underskrift:

Sted  
Sandnes

dato:  
14.06.2018

Leiers underskrift:



## Sandnes kommune

Bygningsjefens ekspedisjon : 51 60 54 04  
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00  
Telefax : 51 60 54 37

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Arkivnr.: 511

Mappnr.: 38/523

Journalnr.: 9300612/6

#### FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Idrettsveien 13, 4300 Sandnes Gnr./bnr.: 38/523

Arbeids art: Nybygg Bygningens art: Bolig

Dato for søknad: 25.05.93 Dato for vedtak: 28.06.93 Sak nr.: 491/93

Byggherre: Arne Sporaland

Anmelder: Fjogstad A/S, Strandgaten 21, 4300 Sandnes

Ansvarshavende: Grunn- og betongarb.: Eksisterende mur  
Trearbeider : Arne Sporaland

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

hele bygget  følgende del av bygget:

Sandnes, den 2. desember 1996

Johannes Haaland  
bygningsjef

Ole Petter Fløisand  
Avd.ing

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Brannsjef



# Sandnes kommune

**Teknisk etat**  
**BYPLANSJEFEN**

Telefon 04 60 54 04    Telefax 04 60 54 37

Arne Sporaland,  
Idrettsv. 13,

4300 SANDNES

Vår ref.: OPP/akh 511    93 1317    Sandnes, den 28.06.1993  
Mappnr.: 38-523

D SAK 491/93.

Søknad v/Fjogstad mottatt 27.5.93 om oppføring av bolighus - gjenoppbygging etter brann på gnr. 38 bnr. 523, Hana. Ha Re.

Bruksareal: Kjeller: 160 m<sup>2</sup>  
1. et. 114 m<sup>2</sup>  
2. et. 88 m<sup>2</sup>  
Tot. 362 m<sup>2</sup>

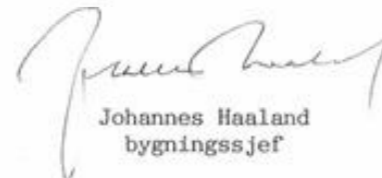
Attester om nabovarsel foreligger.

Byggegrense overskrides mot øst. Nabo har akseptert overskridelsen skriftlig.

## VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.
2. Vegg og tak nærmere nabogrense enn 4 m må utføres i B.30 konstruksjon, sutakplater må være i klasse K 1 A.

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

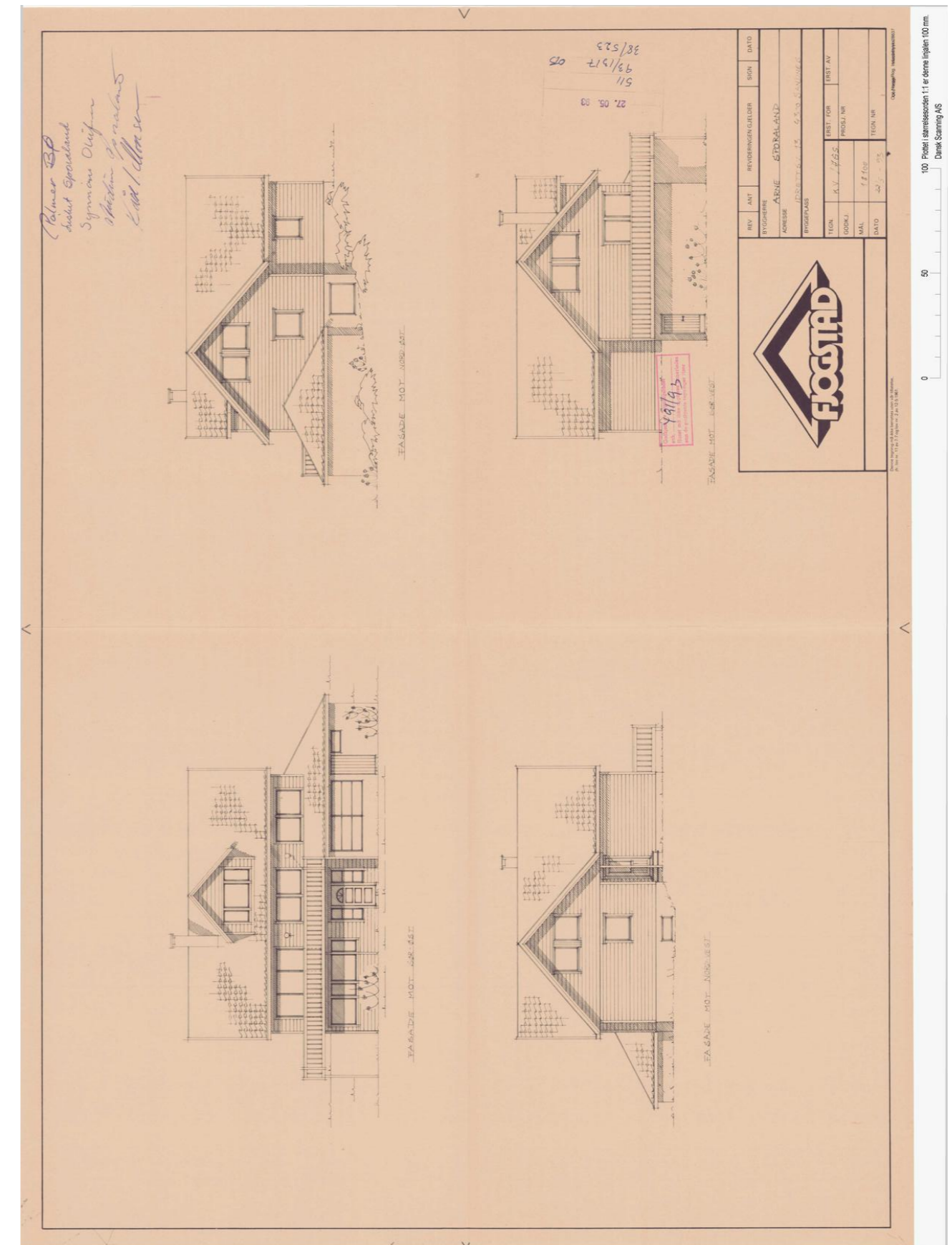
Saksbeh. O.P. Fløisand

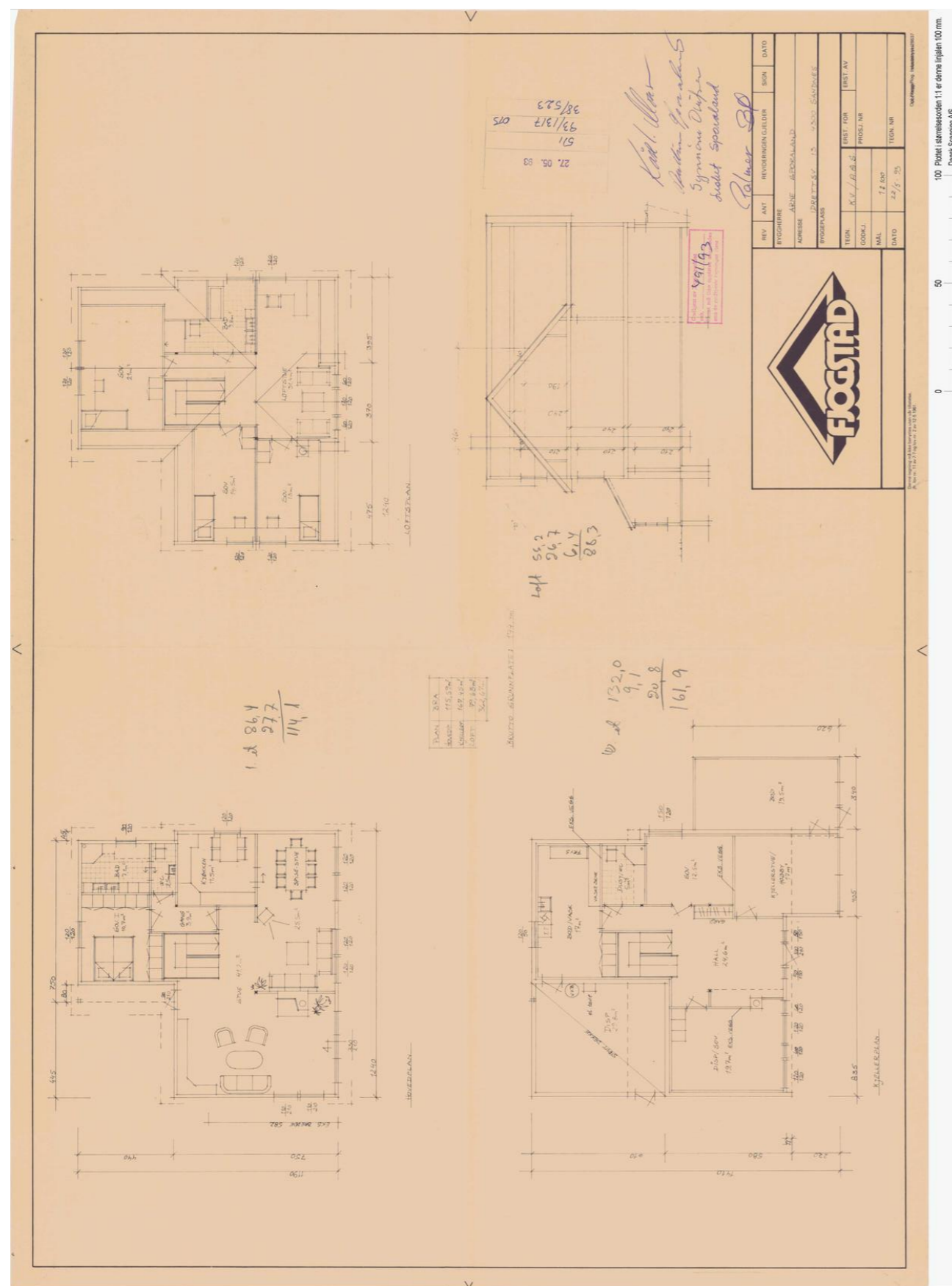
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.  
Generelle betingelser.  
Div. sirkulæreskriv.

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jørveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 121 10 26  
Bankgiro 3260.07.01400





# Sandnes kommune

Teknisk etat  
 BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04    Telefaks 04 60 54 37

Arne Sporland,  
 Idrettsveien 13,

4300 SANDNES

Vår ref.: 55/akh 511 93 930 Sandnes, 23.04.1993  
 Mappnr.: 38-523

D SAK 272/93.

Søknad v/Fjogstad A/S mottatt 5.4.93 om oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 38 bnr. 523, HanÅ.

Økt bruksareal: 24 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Samtlige rom skal ha frisklufttilførsel og avtrekk i samsvar med forskriftenes kap. 47.
2. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med event. offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold.

Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholdsavdelingen, Televerket og Elverket, før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

*Johannes Haaland*  
 Johannes Haaland  
 bygningsjef

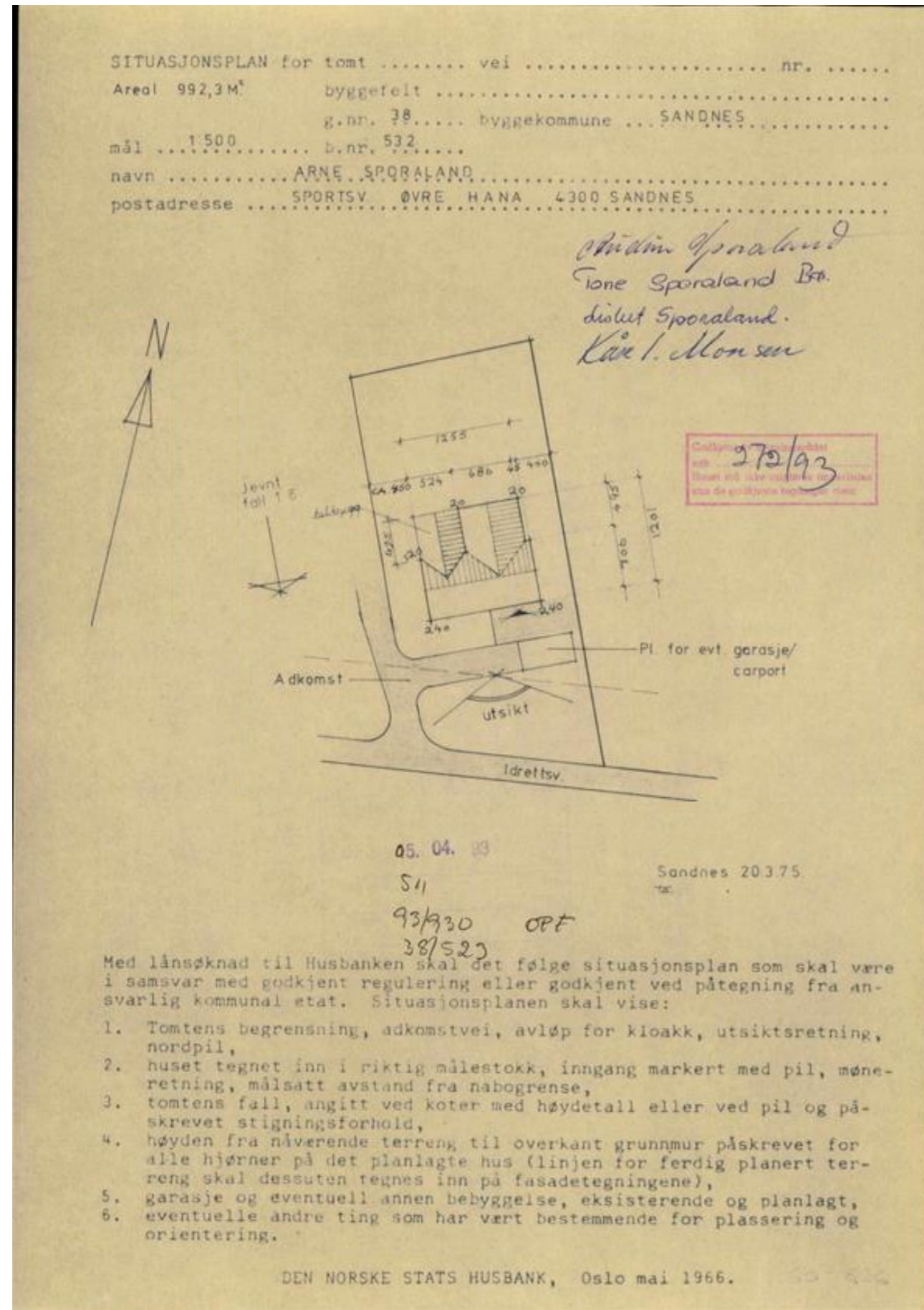
Saksbeh. S. Skjørestad

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:  
 RÅDHUSET  
 Jærveien 33  
 4300 SANDNES

Postadresse:  
 Postboks 583 Krossen  
 4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
 Postgiro for skatt 1 21 10 28  
 Bankgiro 3260.07.01400



## Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon  
 Rådhusets sentralbord  
 Telefax

: 51 60 54 06  
 : 51 60 54 00  
 : 51 60 54 35

TEKNISK ETAT  
 Byplansjefen

Arne Sporaland  
 Idrettsveien 13  
 4300 SANDNES

Sandnes, 4. september 1997

Vår ref: OF 9706827-2 Deres ref: Arkivkode: L42  
 Saksbehandler: O.P. Floisand

### D SAK 846/97

Søknad mottatt 29.08.97 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 38 bnr. 523, Hana.

Nytt bruksareal: 1.etg. 17 m<sup>2</sup>

Attester om nabovarsel foreligger.

#### VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
2. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/drifts-avdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av byggherre.
3. Minimumsavstand 4,0 m fra nabogrensen må overholdes (kfr. plan- og bygningslovens § 70.2).

Med hilsen

*Johannes Haaland*  
 Johannes Haaland  
 bygningssjef

*Ole Petter Floisand*  
 Ole Petter Floisand  
 avd.ing. 1

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Adresse:  
 RÅDHUSET  
 Jærveien 33  
 SANDNES

Postadresse:  
 Postboks 583  
 4301 SANDNES

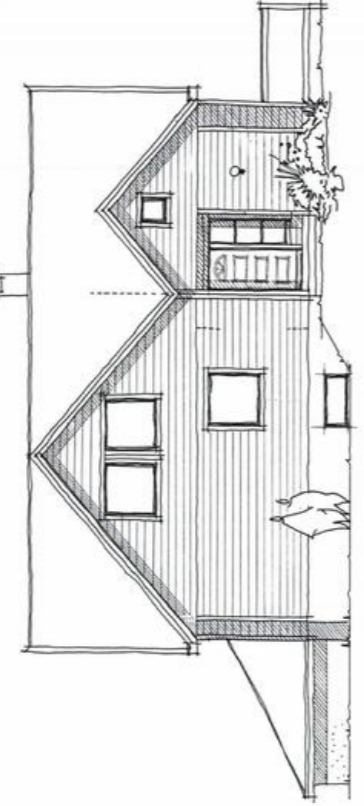
Postgiro 0814 5684006  
 Postgiro for skatt 0827 5811026  
 Bankgiro 3260.07.01400  
 Org.nr. 964 965 137

846/97

19.05.08

38-523


9706827



FASADE NØT: NORD-VEST



FASADE NØT: SØR-ØST



REV.	ANT.	REVISJONENS BILDER	SKJ.	DATE
PROSJEKT				
ADRESSE				
PROSJEKTANS				
TEKNIK	ERST FOR	PROSJEKT	ERST AV	
DRUKK				
MÅL	LUSO			
DATE	31.12.93			3.212-97

SEBASTIAN KOLINDAAT - 13.3.03

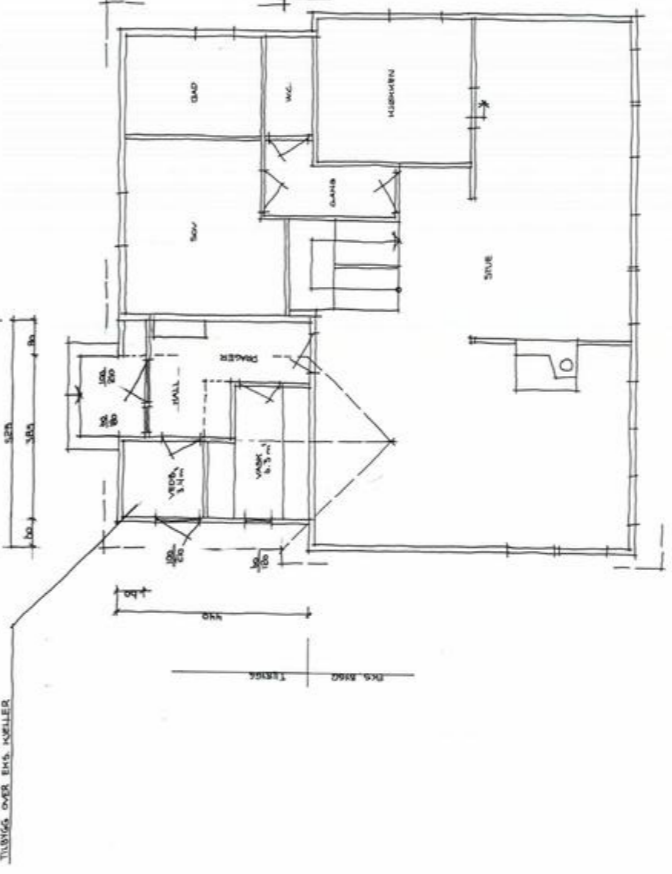

ASTORCH

846/97

19.05.08

38-523

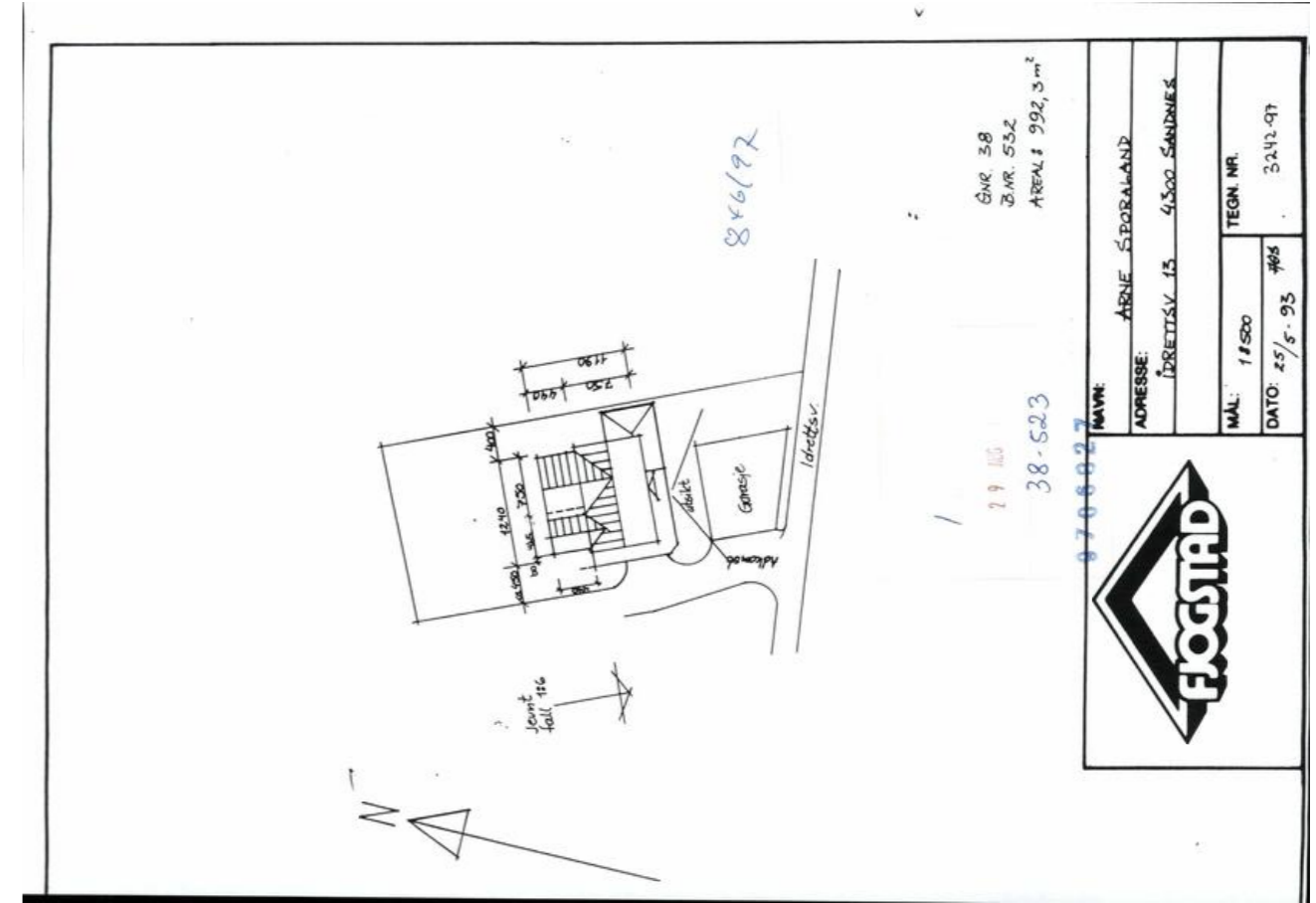
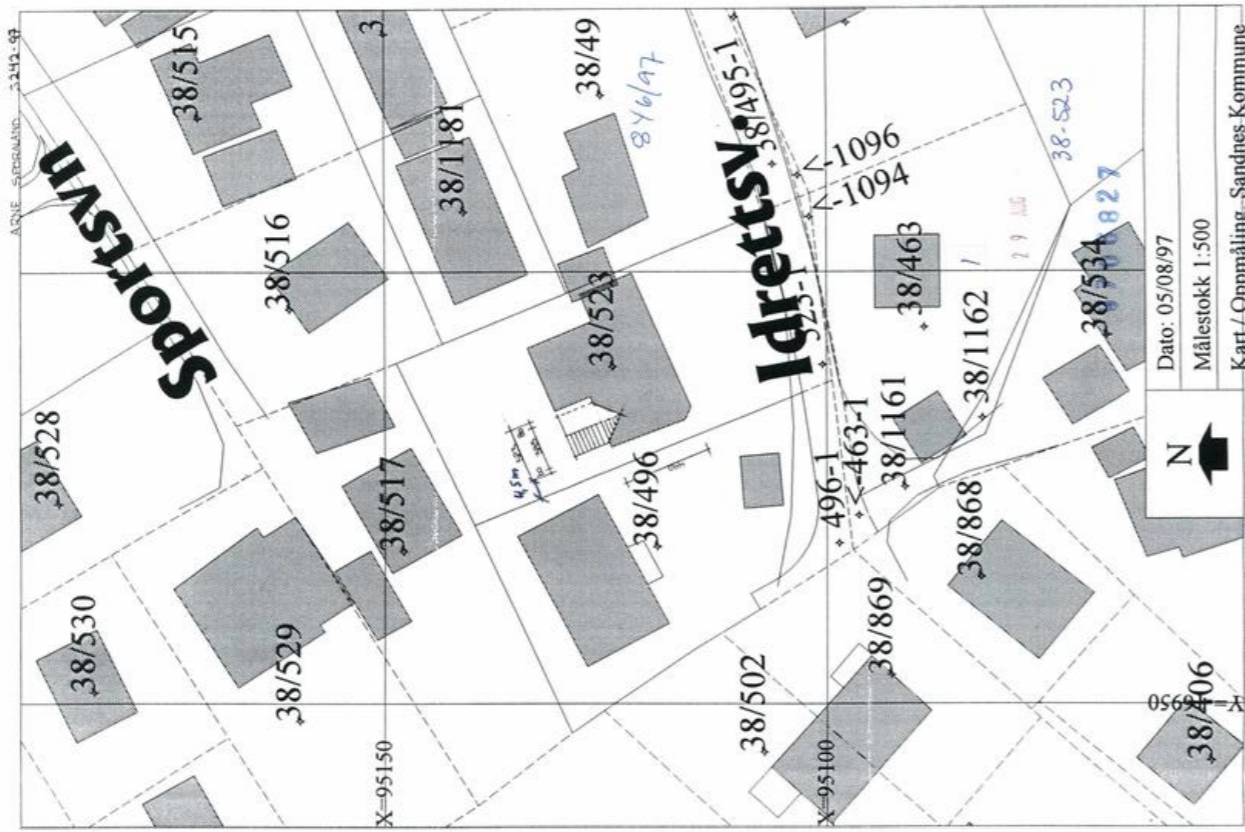
9706827

REV.	ANT.	REVISJONENS BILDER	SKJ.	DATE
PROSJEKT				
ADRESSE				
PROSJEKTANS				
TEKNIK	ERST FOR	PROSJEKT	ERST AV	
DRUKK				
MÅL	LUSO			
DATE	31.12.93			3.212-97

SEBASTIAN KOLINDAAT - 13.3.03

ASTORCH



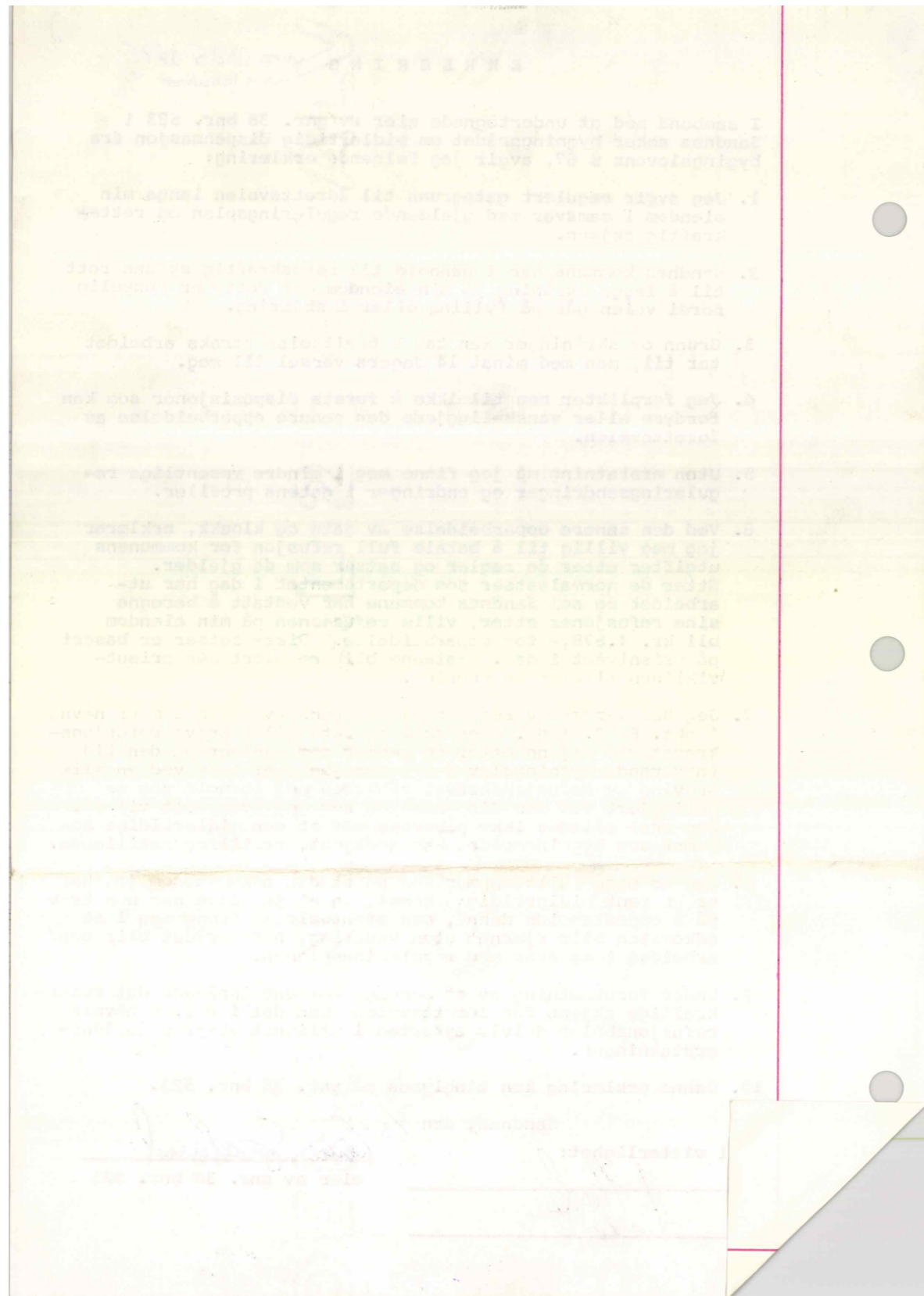






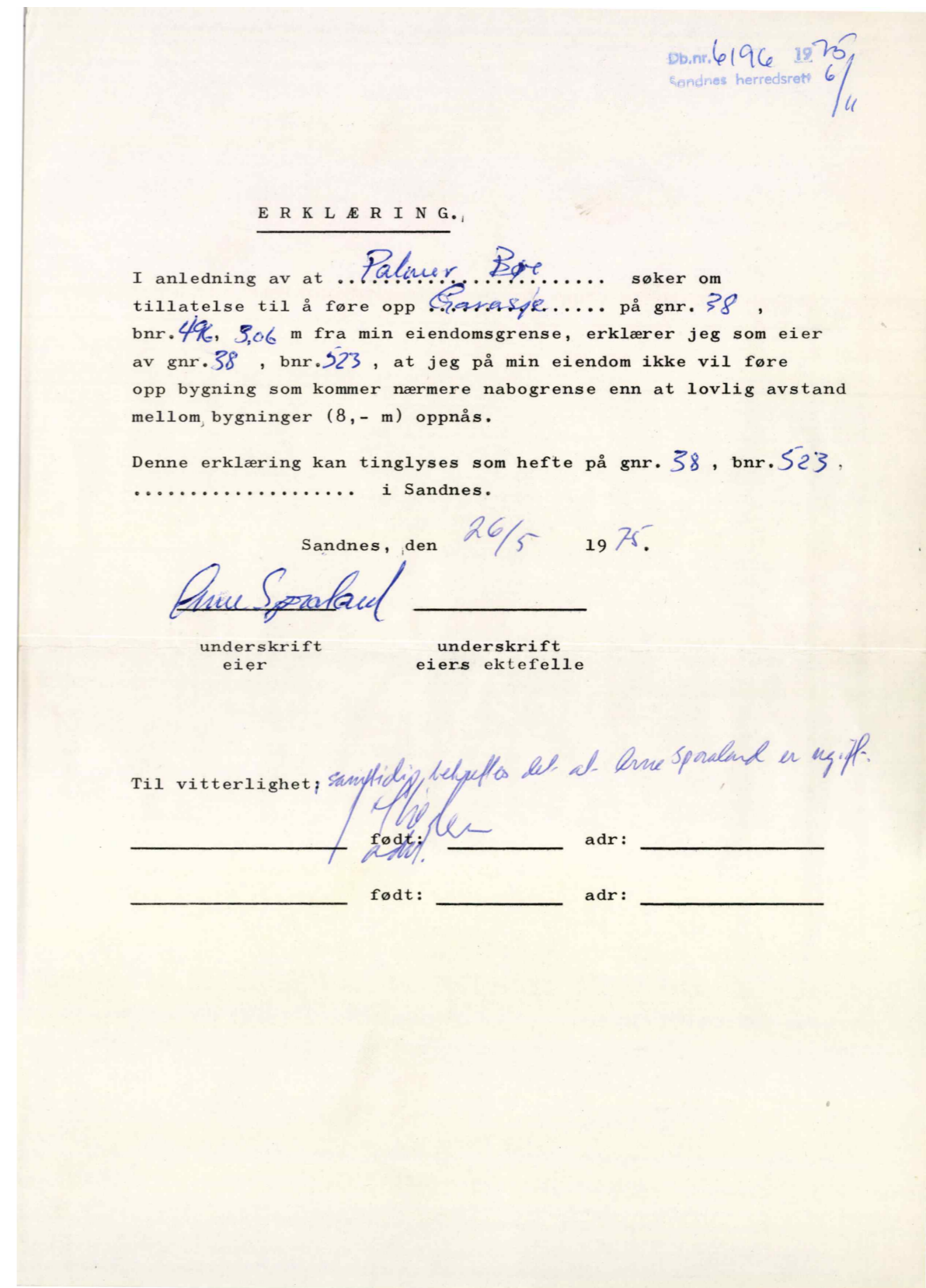
Attestert kopi av dok.nr. 1975/2825/43  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 14:42

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1975/6196/43  
Attestingstidspunkt 2026-04-08 12:36

Side 1 av 1





Db.nr. 6196 12 75  
Sandnes herredsrett  
6/11

ERKLÆRING.

I anledning av at Palmer Bøe søker om tillatelse til å føre opp Garasje på gnr. 38, bnr. 496, 506 m fra min eiendomsgrense, erklærer jeg som eier av gnr. 38, bnr. 523, at jeg på min eiendom ikke vil føre opp bygning som kommer nærmere nabogrense enn at lovlig avstand mellom bygninger (8,- m) oppnås.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 38, bnr. 523, i Sandnes.

Sandnes, den 26/5 19 75.

Arne Sporland

underskrift  
eier

underskrift  
eiers ektefelle

Til vitterlighet: samtidig bekreftes det at Arne Sporland er usift.

\_\_\_\_\_ født: \_\_\_\_\_ adr: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ født: \_\_\_\_\_ adr: \_\_\_\_\_



DAOBOKFØRT  
79 628  
20 1179 00628  
SØRENSTIVVEREN I  
SANDNES

ERKLÆRING.

Undertegnede Palmer Bøe og Arne Sporland, eiere av henholdsvis gnr. 38 bnr. 496 og gnr. 38 bnr. 523 Hana, erklærer herved at hver av partene skal ha uhindret adgang til å nytte en stripe inntil 3 m bredde av nabos eiendom til innkjørsel for egen garasje/carport.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 38 bnr. 496 og gnr. 38 bnr. 523 Hana.

Sandnes, den 1978

Palmer Bøe

Eier av gnr. 38 bnr. 496

Tore Sporland Bøe

ektefelles underskrift

Arne Sporland

Eier av gnr. 38 bnr. 523

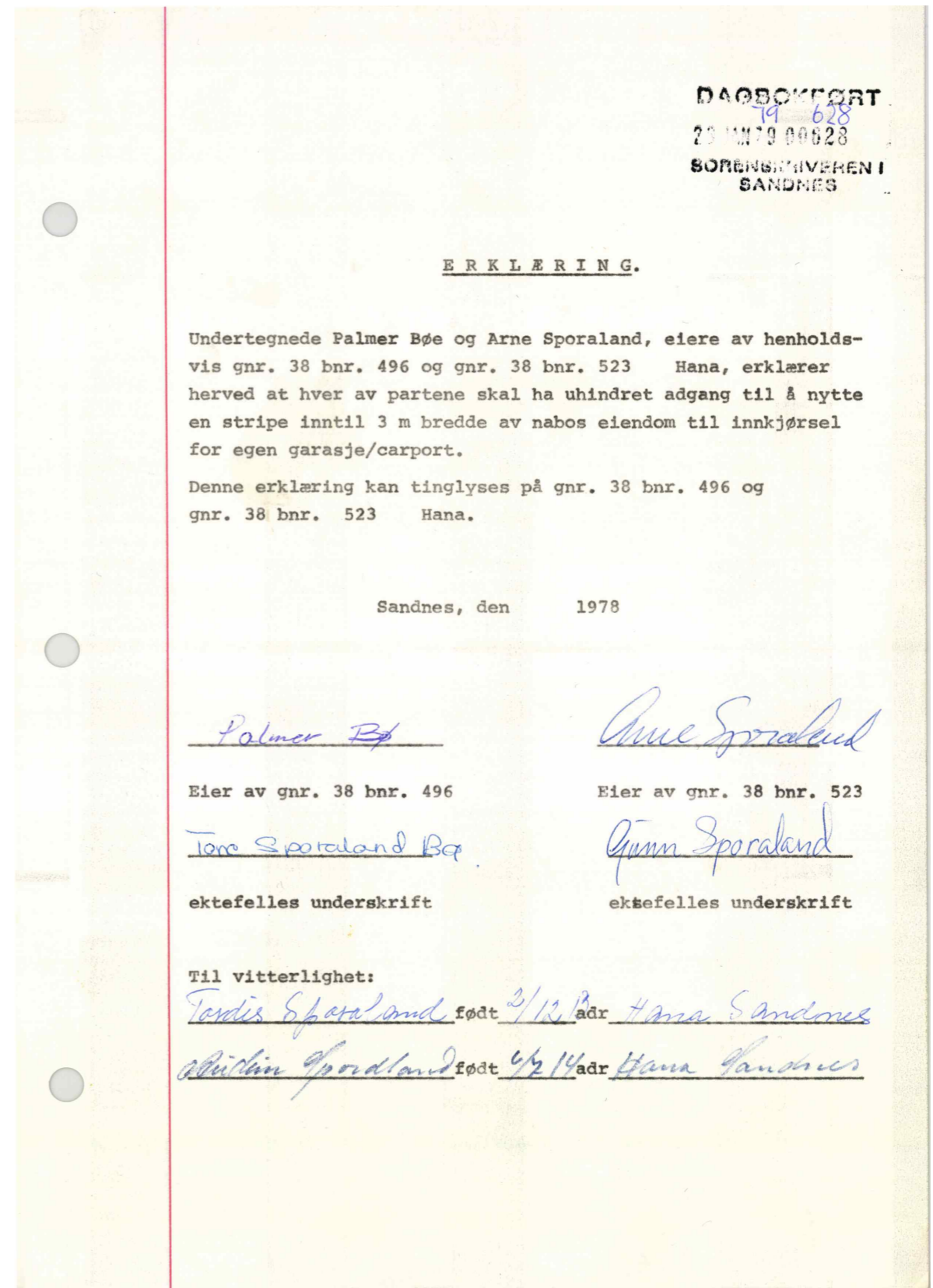
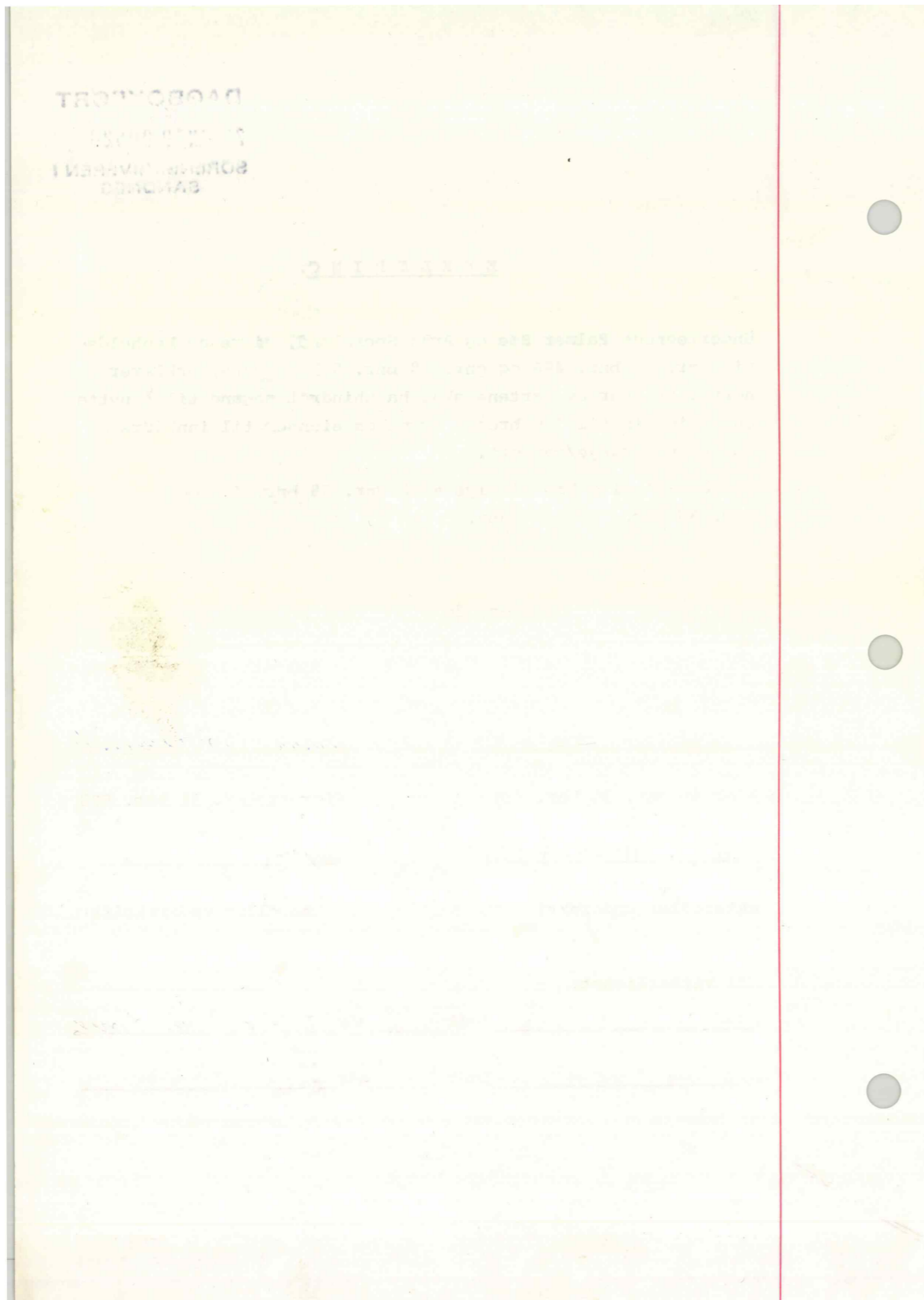
Gunn Sporland

ektefelles underskrift

Til vitterlighet:

Torodd Sporland født 2/12/13 adr Hana Sandnes

Abdullah Sporland født 6/2/14 adr Hana Sandnes



# 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 boligjakt 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

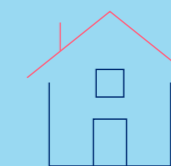
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](https://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-antennene 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:

Idrettsveien 13, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 523, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260058  
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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 kontakinformasjon, 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



**Øyvind Rege**

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**

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