

**aktiv.**

Paulinehagen 10, 4322 SANDNES

**Lekker enebolig med god standard  
og kjekk planløsning  
4 soverom - 2 bad - 2 stuer  
Separat vaskerom - carport!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 191 140,-  
**Selger:** Kjersti Lea Sletten

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 160/171 kvm  
**Tomtstr.:** 323.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 1160  
**Oppdragsnr.:** 1417260005

# Lys og innbydende enebolig i rolig, barnevennlig område på Ganddal

Velkommen til Paulinehagen 10 - en lys og innbydende enebolig over tre plan i et rolig og barnevennlig område på Ganddal.

Boligen har fire romslige soverom, to bad og eget toalettrom, i tillegg til stue, kjøkken/allrom, vaskerom og loftstue. Kjøkkenet danner et lyst og romslig allrom med store vindusflater og utgang til solrik terrasse som videre leder til hagen - perfekt for lek, grillkvelder eller avslapning. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. Stuen er også innredet i tiltalende fargevalg og har flere møbleringsmuligheter. En gjennomført bolig som det oser kvalitet av!

Eiendommen ligger sentralt med kort vei til barnehager, skoler og et rikt tilbud av fritidsaktiviteter, idrettsanlegg og turområder. Alt rett i nærheten!

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	56
Tilstandsrapport .....	62
Nabolagsprofil .....	125
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 171 kvm

TBA: 66 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Underetasje

BRA-i: 48 kvm Entré, vaskerom/bi-ing., teknisk rom/ bod, bad og 2 stk. soverom

BRA-e: 11 kvm Utvendig bod

#### 1. etasje

BRA-i: 56 kvm Kjøkken, toalettrom, stue og bod

#### 2. etasje

BRA-i: 56 kvm 2 stk soverom, bad og stue m. gang og trapp

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

66 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/rørgjennomføringer/innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Terrasse/ balkong arealer må betegnes som ca. det er av bygningssakkyndig ikke foretatt kontroll av evt. godkjennelse eller foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Del 1, treplattung, ca. 24 m2

Del 2, betong, ca 18. m2

Del 3, betong, bed i senter medtatt i areal, ca. 24 m2

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

323.2 kvm

**Tomtebeskrivelse**

En pent opparbeidet og beplantet eiertomt. Det er steinlagt gårdsrom og et herlig uteområde med terrasser og hage hvor hele familien kan nyte solen til langt utpå kvelden.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Ganddal i Sandnes kommune. Herfra er det kort vei til barnehager og skoler i alle trinn, inkludert flere videregående skoler. Stedet byr også på flotte friluftsområder som kan benyttes gjennom hele året.

Sandnes har et godt idretts- og aktivitetstilbud, og Ganddal IL tilbyr grupper innen fotball, håndball, turn og orientering. Sandneshallen har et av Norges flotteste innendørs friidrettsanlegg, i tillegg til klatrevegger, ballbaner, bobleotball og styrkerom.

Sandnes idrettspark har utendørs friidrettsbane, svømmehall og tennisbaner, og det er skatepark både på Bogafjell og nede i sentrum. Området har ellers lekeplasser og fotballbaner.

En liten spasertur unna finner du det idylliske Stokkalandsvatnet med tilrettelagt trillesti og flere badeplasser. Turstien fortsetter til Sandvedparken, et meget populært turområde med lekeplasser og treningsapparater. For større utfordringer anbefales Bogafjellet - Helgeland, hvor firbente kan rase fra seg i Hundeskogen. I Melshei finner du Sandnes Arena med ski- og lysløyper, inkludert et flott rulleskianlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Langgata og sentrum med et rikt og variert utvalg. I sentrum finner du blant annet kino og kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter. Maxi, Amfi Vågen, Obs Bygg, Europris, Plantasjen og Kvadrat kjøpesenter ligger også godt innen rekkevidde.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Leiteveien som ligger ca. 200 meter unna boligen. Det er ca. 17 minutters gange til Ganddal togstasjon. Med bil er det enkel påkjøring til både E39 og Riksvei 44, og det tar ca. 8 min til sentrum, ca. 14 min til Forus, 18 min til Ålgård, 22 min til Stavanger og 18 min til Sola med flyplass.

Fra eiendommen er det gangavstand til Ganddal barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Gand og Vågen. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune

### **Bygningssakkyndig**

Anders Serigstad

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 2015.

Bygningen har ringmur og plate i stedstøpt betong. Fundamentet ligger under bakkenivå. Grunnmuren er av betong med en sokkelplate av betong.

Drenering og utvendig fuksikring er fra byggeåret.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende trepanel og har innslag av utvendig puss på fasader. Utvendig fasade er tildekket med trekledning og pussede fasadeplater.

Takkonstruksjonen består av et pulttak med et fall på omtrent 6 grader. Taket er tekket med takpapp.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag med I-bjelker mellom etasjene, og en stedstøpt plate på mark mot grunnen.

Vinduer er utført i tre med isolerglass og har utvendig aluminiumsbelagte karmen.

Ytterdører, balkongdør og skyvedør er også utført med isolerglass.

Uteområdet består av to soner med betongdekke og én sone med terrassebord av trevirke. Det er også en utvendig trapp i betong fra gårdsrom til hagenivå.

Eiendommen har en carport og en utvendig bod. Konstruksjonen har betongdekke og betongvegger mot naboenheter og i boden. Taket er tekket med papp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

KONSEKVENNS: Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjøter svekkes, og taket tåler dårligere værpåkjenninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide.

Alderen gjør også at forsikringsselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig

vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekingen og føre til fuktskader/ økt fuktbelastning på undertak/ tilstøtende bygningsdeler.

#### - Nedløp og beslag

Avvik: På befaringsdagen registreres skade i nedløpsrør ved innkjøring. Eier opplyser at skade skyldes påkjørsel. Skade kan medføre at vegetasjon i nedløpsrør tettes og lekkasjer på sikt.

Mangler snøfangere på hele/ deler av taket. Det er ikke krav til snøfangere ut fra takvinkel og relativt ru overflate på takteking. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og isavrenning fra taket.

Det er påvist avvik i beslagløsninger. På beslag på tak registreres rust i beslag ned mot takteking. Rustdannelse i beslag medfører redusert styrke og bæreevne, med risiko for svekket innfesting og funksjonssvikt over tid. Funksjonssvikt kan medføre til lekkasjer.

#### - Veggkonstruksjon

Avvik: På befaringsdagen observert enkelte tørkeriss, værslitasje som følge av malingsavskalling og kvistutslag i kledningen.

KONSEKVENNS: Riss/ sprekker/ malingsavskalling vil gi kledningen en redusert gjenstående levetid da fukt kan trenge inn i sprekker, trekke inn i trevirket ved malingsavskallinger og over tid medføre råteskader i påviste områder. Ved kvistutslag kan i enkelte tilfeller skadedyr finne vei bak kledningen eller overdekning mellom kledning ikke er tilfredsstillende og kan medføre vanninndriv bak kledning med påfølgende skader på lekter/ trevirke. Ved overflatebehandling anbefales det å fylle i kvisthull og sprekker.

Rundt boligen registreres liten avstand mellom kledning/ fasadeplater og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

KONSEKVENNS: Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det ble registrert manglende musesikring i nedre kant bak kledningen på deler av fasade mot sørøst og nordøst, herunder i enkelte hjørner. Kontrollen er foretatt stedvis. Forholdet kan skyldes manglende utførelse eller at tidligere musetetting har falt ut eller blitt nedbrutt over tid.

KONSEKVENNS: Manglende musetetting kan medføre at skadedyr finner vei bak kledningen og videre opp på loft eller inn i øvrige lukkede konstruksjoner, og det

erfaringsmessig kan det også forekomme spor samt luktproblematikk i enkelte tilfeller. Det anbefales å etablere musetetting, enten ved montering av lusing eller ved å fjerne nederste kledningsbord og etablere ny tetting.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Årsak er grunnmursplast som tetter mellom kledning og luftespalte.

KONSEKVENNS: Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

#### - Vinduer

Avvik: På befaringsdagen registreres mindre skader/ svellinger i inv. foringer i stue 1. og 2. etasje samt kjøkken.

Skadene skal ifølge eier skyldes tidl. blomsterpotter/ vannsøl som ikke er tørket opp.

KONSEKVENNS: Registrerte svellinger kan medføre redusert levetid på foringene og risiko for skjulte fuktskader dersom fukt har trengt lenger inn enn antatt. Tas forbehold om at det kan være tegn på utvendige utettheter.

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue 2. etasje, karmen glipper, samme vindu har skade i foring motstående side.

Forholdet vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.

KONSEKVENNS: Ved videre utvikling kan det oppstå flassing av maling, økt vedlikeholdsbehov og redusert lufttetthet lokalt.

#### - Dører

Avvik: Registrert skader i dører:

- Ytterdør - bi-inngang/ vaskerom, sveller i nedre kant mest nærliggende årsak er kantskade med fuktinntrekk i nedre kant av dør.

- Ytterdør - hoveddør, malingsavskalling nedre kant hjørne, mest nærliggende årsak er sko/ yttertøy som har kommet borti overflatebehandling og påført mindre skader i overflate.

- Skyvedør, stue 1. etasje, mindre hakk/ skade inv. overflate.

KONSEKVENNS: De registrerte skadene i dører kan føre til redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntregning, særlig i nedre kant av ytterdør der svelling er observert. Over tid kan dette medføre videre nedbrytning av materialer, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for dørene. Funksjons- og tetthetsproblemer kan ikke utelukkes dersom forholdene utvikler seg eller ikke utbedres.

Det er påvist rust i hengsler og beslag på ytterdører som følge av værslitasje/ feil type hengsle for bruksbelastningen, det må påregnes ett økt vedlikehold som følge av påvist avvik.

KONSEKVENNS: Hengsler kan over tid størne og bruksfunksjonen som ved rømning kan bli redusert. Viktig å holde dørene jevnlig under kontroll.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: På befaringsdagen registreres skade i terrassebord, flis er løsnet/ sprukket i kant.

KONSEKVENNS: Redusert levetid på trevirket, bytte av terrassebord som følge av avvik.

På befaringsdagen registreres grønske på overflater (betong og tre), mest nærliggende årsak er vegetasjon i nærheten.

KONSEKVENNS: Grønskedannelse på betongdekke kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflaten. Dette kan over tid bidra til nedbrytning av betongen og trevirket. Herunder råte- og soppdannelse, samt forkortet levetid. Grønske gir også glatt overflate, noe som øker risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige og kalde perioder.

På befaringsdagen registreres at renne er delvis tett av vegetasjon/ blokker.

KONSEKVENNS: Delvis tilstopping av renne kan medføre at overflatevann ikke ledes bort som forutsatt. Dette kan føre til opphopning av vann mot terreng og konstruksjon, økt fuktbelastning og risiko for innsig mot grunnmur. Videre kan forholdet bidra til belastning eller tilstopping av drensssystem/ nedløpssystem, med redusert funksjon som følge.

- Utvendige trapper

Avvik: På befaringsdagen registreres manglende håndløper på begge sider i utv. trapp.

KONSEKVENNS: Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

- Overflater

Avvik: På befaringsdagen registrert stedvis riss/ sprekk i overganger. Mest nærliggende årsak er bevegelser i konstruksjon og dermed oppstår sprekker/riss i overflaten.

KONSEKVENNS: I hovedsak av kosmetisk art der hvor sprekker er observert. Kan være tegn på bevegelser som medfører at sprekker må overvåkes over tid, dette er en vurdering som faller utenfor denne rapportens mandat. Overflater må sparkles og males, noe som kan innebære kostnader for kjøper.

Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSAK: Knirk er registrert i 2. og 1. etasje. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

Under gulv har eier opplyst at det er vannbåren varme, det kan ikke utelukkes at årsaken er vannbåren varme som tørker ut gulvet eller påviste skjevheter vurdert under etasjeskiller/ gulv mot grunn.

KONSEKVENNS: Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Påvist bom under flis i entre sone stedvis, skyldes ofte tilstrekkelig manglende limdekning under fliser.

KONSEKVENS: Muligheter for at fliser kan lettere sprekke ved fall på flis og redusert brukstid. Fliser kan løsne fra underlaget over tid.

Stedvis skadet gulvlist og gliper mellom gulv og gulvlist.

KONSEKVENS: I hovedsak kosmetisk avvik og normalt i en brukt bolig. Gliper mellom gulvlist/ gulv har høyst sannsynlig årsakssammenheng med skjeve gulv.

Tegning indikerer silencio, forbehold om at dette stemmer og erfaringsmessig kan denne krympe når det er etablert tunge møbler på overflaten slik at undergulvet komprimeres.

- Innvendige dører

Avvik: På befaringsdagen registrert slitasje på overflater inv. dører, i hovedsak soverom.

KONSEKVENS: Kosmetisk avvik.

På befaringsdagen registreres enkelte løse håndtak.

KONSEKVENS: Dørhåndtak kan løsne.

- Ventilasjon

Avvik: På befaringsdagen er det påvist tegn til kondens og saltutslag, mest sannsynlig som følge av fukt ved blanding av kald og varm luft i anlegget; avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men kan over tid bidra til redusert levetid på anlegget og motor vil stoppe. Videre er det ikke kjennskap til evt. service på anlegget som anbefales gjennomført ved passering av 5 år.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Utvendig registreres at topplister ikke tetter tilstrekkelig mellom grunnmursplast og grunnmur, dette gjelder observasjon på sør-vest fasade mot terrasse. Forutsettes at topplister er etablert under terrasser og betongplattinger/ utv. trapp da topplister og grunnmursplast på øvrige sider ikke er synlig.

Tilstandsgrad 2 velges da manglende topplister kan medføre at vann ledes mellom grunnmursplast og grunnmur og påføre fuktskader i nedre kant av grunnmur og kan påføre skader i rom under terreng.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: På befaringsdagen registreres løs puss/ uthulinger i stedstøpt grunnmur av betong.

KONSEKVENS: Vann kan trenge inn og påføre armeringsskader eller større uthulinger i grunnmuren.

- Terrengforhold

Avvik: Omkringliggende terreng er relativt flatt med stedvis fall langs boligen i gårdsrommet som fremstår å være ført mot utvendig sluk i carport. På sør side er det

etablert betongplattning med fall langs boligen og slukrenne. Det vurderes derfor at det vil være muligheter for større vannansamlinger mot boligen som tilsier at det kan være behov for terrengjusteringer/ jevnlig vedlikehold. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.

I slukrenner registreres vegetasjon, dette medfører at sluker kan tettes og overflatevann ledes ikke bort fra boligen som tiltenkt. Kan medføre til påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Vegetasjon på nord-øst side kan medføre at drensledning tettes og dermed ikke fører overflatevann bort fra boligen, foreligger ingen dokumentasjon på gjennomspyling.

- Utv. Carport/ bod

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

KONSEKVENNS: Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjøter svekkes, og taket tåler dårligere værpåkjenninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide. Alderen gjør også at forsikringsselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres pløser i taktekkingen ved nedløpsrør mot terrasse. Pløser medfører at vann blir stående og hope seg opp på taket ved kraftig regn eller tett sluk. Dette kan føre til stor belastning på takkonstruksjonen og i verste fall gi lekkasjer eller skader. Inv. i bod er det relativt mye inventar og vanskelig tilkomst til undertak for kontroll, eier opplyser å ikke ha observert lekkasjer. På nord side registreres fuktmerke, fuktmåling indikerer ikke tegn til lekkasje, anbefales å holde undertak under kontroll for evt. lekkasjer etter regnvær. Visuell kontroll etter regnvær bør utføres for å sikre evt. lekkasjer i en tidlig fase.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: På befaringsdagen registreres sprekk i flis under toalett, kan indikere mindre bevegelser i konstruksjon/ manglende fast plate bak flis slik at den har knukket ved bruk av toalett.

KONSEKVENNS:

I hovedsak av kosmetisk avvik. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Membran/ bakenforliggende konstruksjoner kan være skadet uten at dette lar seg kontrollere uten tilstrekkelig tilkomst.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

ÅRSAK/ KONSEKVENNS: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet grunnet dusjkanter. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning, økt fuktbelastning på underliggende membran/ tettesjikt og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav. Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

KONSEKVENNS: Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENNS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsiktet vannsøl utenfor dusjsonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen dreneringsåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med papir, på befaringsdagen fester ikke papiret til ventilhette, test med røykpull indikerer at ventil trekker luft ut av våtrommet.

KONSEKVEN: Fuktig luft inne i våtrommet vil ikke bli trukket tilstrekkelig ut fra våtrommet ved bruk av dusj. Medfører at vandamp blir igjen i rommet som kan medføre skader på overflater, redusert levetid/ brukstid på membran/ tettesjikt og innredning.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Overflater Gulv

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

ÅRSAK/ KONSEKVEN: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. da det er høye oppkanter ved dører.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller vaskerommet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

- Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning

Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav. Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

KONSEKVENS: Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

På veggflater er det benyttet overmalt veggflate uten benyttelse av strie på vegg.

Eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Mangler strie, dokumentasjon for våtromsmaling og vurderes som feil utførelse.

KONSEKVENS: Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer/ gjenstående vann på overflaten.

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav. Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

KONSEKVENS: Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

- Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsiktet vannsøl utenfor dusjsonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen drensåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: På befaringsdagen registreres på kjøkkeninnredning;

- mindre hakk/ svellinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.  
- hakk i kjøkkenskrog/ stamme som følge av dør fra garderobe har påført mindre skade.

KONSEKVENS: Kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid.

På befaringsdagen ble det registrert at vannledning under kjøkkenbenk har løsnet i koblingen mot armatur/fordeler. Forbindelsen fremstår ikke tilstrekkelig sikret, og røret har synlig bevegelse.

KONSEKVENS: Løsnet vannledning medfører økt risiko for lekkasje og utilsiktet vannutslipp. Dette kan føre til fuktbelastning og skader på innredning, gulv og

omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Skjult lekkasje over tid kan gi utvikling av fuktskader uten at dette oppdages umiddelbart.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10-25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Innredningsfront sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Registreres ikke noen drensåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Manglende rekkverk

Avvik: På befaringsdagen registres det manglende rekkverk og håndløper.

ÅRSAK: Det er over 0,5 m fra terreng/ bakke til terrassebord eller skyvedør terskel uten sikring.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

KONSEKVEN: Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskade ved bruk av området. Dette gir redusert brukssikkerhet og kan oppleves som uheldig, særlig ved daglig ferdsel og ved bruk av utearealet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

Kontroll er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad.

For videre omtale se eventuelle kommentarer av takteking og beslag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Fjogstad Hus, 2017

Beskrivelse: Det oppstod inntrenging av regnvann på sørveggen i byggeperioden. Forholdet ble utbedret den gang. Det ble registrert en tilsvarende hendelse i 2017, som også ble utbedret. Det har etter dette, så langt vi kjenner til, ikke vært observert tegn til ytterligere lekkasje eller fuktproblemer.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 56 kvm: 2 stk, soverom, bad og stue m. gang og trapp

1. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Kjøkken, toalettrom, stue og bod

TBA 66 kvm: Terrasse og balkongareal

U. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Entré, vaskerom/bi-ing., teknisk rom/ bod, bad og 2 stk. soverom

BRA-e 11 kvm: Utvendig bod

## **Standard**

Velkommen til Paulinehagen 10 - en lys og innbydende enebolig over tre plan i et rolig og barnevennlig område på Ganddal.

Boligen, som ble bygget i 2015, holder en høy standard og har geobrønn og vannbåren varme i alle gulv. Boligen er fargesatt innvendig av interiørkonsulenten Cave&Cube. En gjennomført bolig som det oser kvalitet av!

Entre

Boligen gir et god førsteinntrykk via et overbygget inngangsparti, videre kommer man inn i en elegant og lys entre. Entreen har lysmalte vegger og lekre fliser på gulvet. Den

flotte garderobeinnredningen er levert av kvalitetsleverandøren HTH.

## Stuer

Hovedstuen er malt i en lekker farge som gir eleganse og atmosfære til rommet. Stuen, som har god plass til både sofagruppe og spisebord, innbyr til sosialt samvær. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til boligens uteområde, som blir en naturlig forlengelse av dette på sommerstid. Her kan man nyte solfylte dager, hyggelige måltider ute eller stille stunder med en god bok og noe godt i glasset.

Loftstuen er i likhet med resten av boligen malt i personlige og varme fargevalg. Her er det god plass til en sofagruppe, og rommet kan brukes fleksibelt etter behov - for eksempel som TV-stue, lekse- eller hobbyrom, eller et ekstra oppholdsrom for familien.

## Kjøkken

Kjøkkenet/allrommet er virkelig midtpunktet i denne boligen. Et rom som oser av gjennomført kvalitet på hver minste ting. Rommet har mange store vindusflater som gir en god opplevelse i rommet. I likhet med stuen, så er det utgang til det flotte uteområdet. Selve kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren HTH og har integrert kjøleskap, steikeovn, dampovn, koketopp og oppvaskmaskin. En praktisk kjøkkenøy med barløsning gir en perfekt løsning på en kjapp frokost før skole og jobb eller til lekselesing på ettermiddagen. Praktisk og lekkert!

Innredningen er i en spenstig gulffarge med slette fronter og en hvit benkeplate.

I tilknytning til kjøkkenet er det er praktisk grovkjøkken.

## Våtrom

Boligen har 2 bad og 1 toalettrom.

Badet i U.etg er fliselagt med lyse fliser. Det er innredet med vegghengt wc, dusj og servant i skapseksjon med tilhørende speil og belysning. Rommet gir et moderne og tidsriktig uttrykk. Et bad som de fleste vil trives med!

Badet i 2.etg er fliselagt med lyse fliser. Det er innredet med vegghengt wc, dusj og servant i skapseksjon med tilhørende speil og belysning. Et flott bad som gir en perfekt start på dagen!

Toalettrommet i 1.etg har parkett på guv og lysmalte vegger. I likhet med resten av boligen så er det fargerike og flotte detaljer som mange vil sette pris på.

Vaskerommet er i boligens U.etg og fremstår som både funksjonelt og flott. Rommet er også boligens biinngang. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

### Soverom

Boligen har fire soverom, to av dem plassert i U.etg og to av dem i 2.etg. Alle rommene er romslige og gir god plass til både seng og nattbord, med mulighet for ekstra oppbevaring eller små arbeidsområder om ønskelig. Begge sengene i underetasjen er stedbygde med praktiske skuffer til oppbevaring, levert av HTH.

### Oppbevaring

I tillegg til bod i 1.etg (grovkjøkken), så er det et teknisk rom i U.etg og en meget stor isolert bod med gulvvarme i tilknytning til carporten.

### Uteområde

Tomten er pent opparbeidet med hage, terrasse og steinlagt innkjørsel. Fra stuen og kjøkkent er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på varme sommerdager. Her har man sol store deler av dagen og god plass til både sittegrupper og rolige pauser ute. Terrassen ligger i direkte kontakt med hagen, som gir rom for lek, aktiviteter og hyggelige stunder. Sammen danner terrasse og hage et trivelig uteområde som kan brukes gjennom store deler av dagen. Deler av betongdekke er klargjort for hagestue med gulvvarme.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt Lyse fiber/Altibox.

### **Parkering**

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom. Like ved carporten er det installert 11kW elbil lader.

### **Solforhold**

Flott uteområde med meget gode solforhold.

## **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Følgende medfølger ikke i handelen:

- TV benk under TV i loftstuen
- Hylleseksjon i loftstuen
- Hylle i loftstuen
- Hylle i stuen
- Hylleseksjon på kjøkkenet
- Lampe og oppheng på kjøkkenet

## **Energi**

### **Oppvarming**

Geobrønn og vannbåren varme i alle gulv.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Grønn B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 7 990 000

### **Omkostninger kjøper**

7 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 771 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 928 564 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 714 254 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 1160 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/47/1160:

20.04.2026 - Dokumentnr: 426599 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

24.12.2007 - Dokumentnr: 1065638 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:47 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 851135 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:1160

24.12.2007 - Dokumentnr: 1065702 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:1164

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes kommune

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 05.03.2015.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.03.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Endret regulering for del av felt B1, Ganddal godsterminal med PlanID 97102-01.

Gjeldene kommuneplan for eiendommen:

Plan ID: 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Areal 323.12 kvm  
Bestemmelseomravn Parkeringszone 3  
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg  
Areal 143.68 kvm  
Hensynsonenavn H220  
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442  
Areal 170.2 kvm  
Hensynsonenavn H210  
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)  
Tlf: 450 07 761

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , organisasjonsnummer  
834001942  
Flintergata 4, 4307 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Velkommen til Paulinehagen 10

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen



Boligen ligger i et populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes.



Inngangspartiet er både representativt og funksjonelt, med to separate innganger som gir en praktisk og fleksibel løsning. I tilknytning til inngangspartiet finnes også en carport med bod i bakkant. 11kW elbil lader!



Hovedinngangen fremstår som elegant og innbydende.



Boligen fremstår som fargerik og flott, med et personlig og gjennomført uttrykk.



Hovedetasjen består av kjøkken, et romslig allrom, stue og gjestetoalett. Rommene er malt i flotte farger som gir et personlig og helhetlig uttrykk, og bidrar til en varm og trivelig atmosfære i boligen.



I allrommet er det god plass til en stor spisegruppe, som gjør rommet ideelt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Herfra er det utgang til hageområde og terrasse.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy med platetopp og en stor kjøkkenvifte som gir gode arbeidsforhold ved matlaging.



Det er godt med skap- og skuffeplass som gir funksjonell oppbevaring.



Kjøkkeninnredningen er malt i gult, noe som gir rommet et varmt og tiltalende uttrykk. Dette skaper en positiv og innbydende atmosfære.



Friskt & innbydende - et rom man har lyst til å oppholde seg i!



Dette er et kjøkken som virkelig skiller seg ut med et tøft og gjennomført uttrykk.



Kjøkkenet har en gjennomtenkt løsning med god arbeidsplass og tilhørende bod med inngang direkte fra kjøkkenet, som gir ekstra lagringsplass og enkel tilgang i hverdagen.



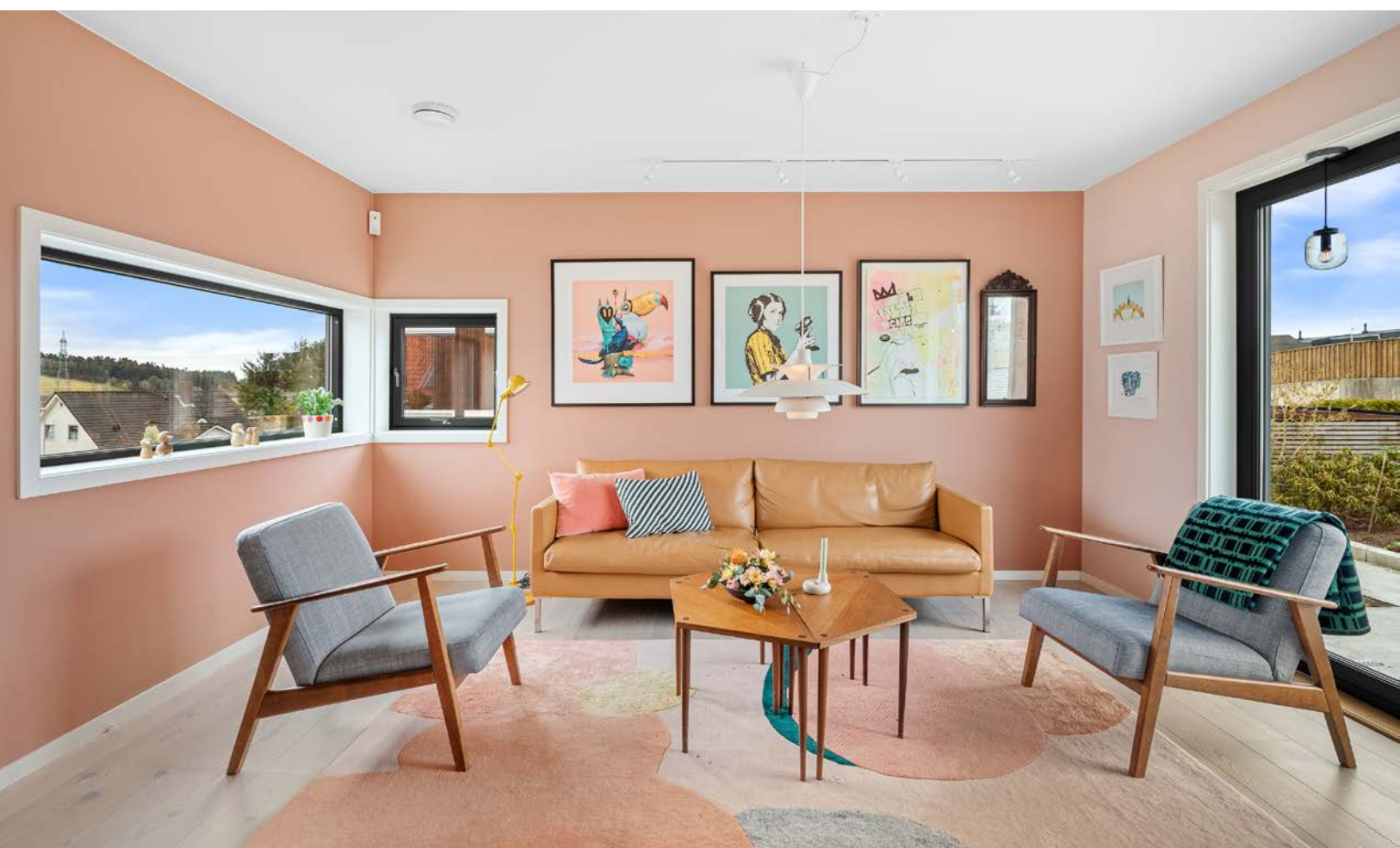
Kjøkkenøya har plass til barstoler, og gir en sosial og praktisk løsning for måltider og samvær i kjøkkenet.



Praktisk bod med inngang fra kjøkkenet.



Et kjøkken som de fleste vil trives med.



## Lekker farge Elegant og behagelig uttrykk

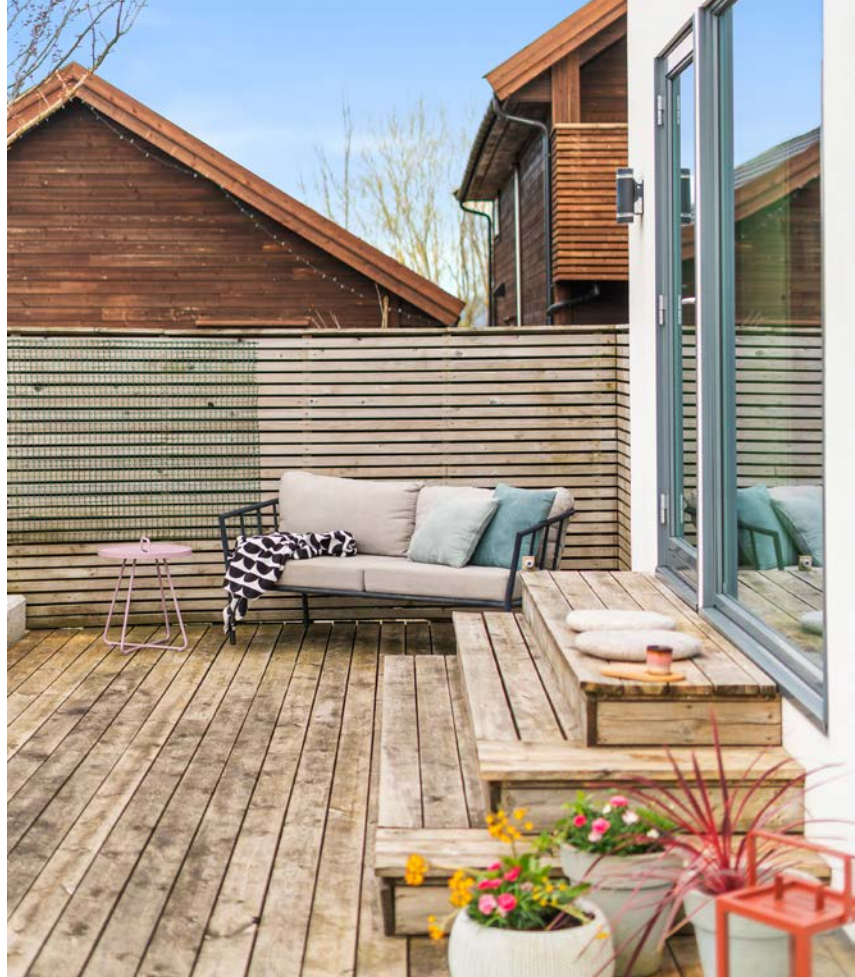
Stuen er malt i en lekker farge som gir rommet et elegant og behagelig uttrykk.

Lysinnslippene fra store vindusflater sørger for en lys og luftig atmosfære gjennom hele dagen.

Boligen er fargesatt innvendig av interiørkonsulentene Cave&Cube



**Trivelig uteområde**  
Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til hageområde og terrasse, noe som skaper en fin flyt mellom inne- og uterom og gir gode muligheter for å nyte uteområdet.

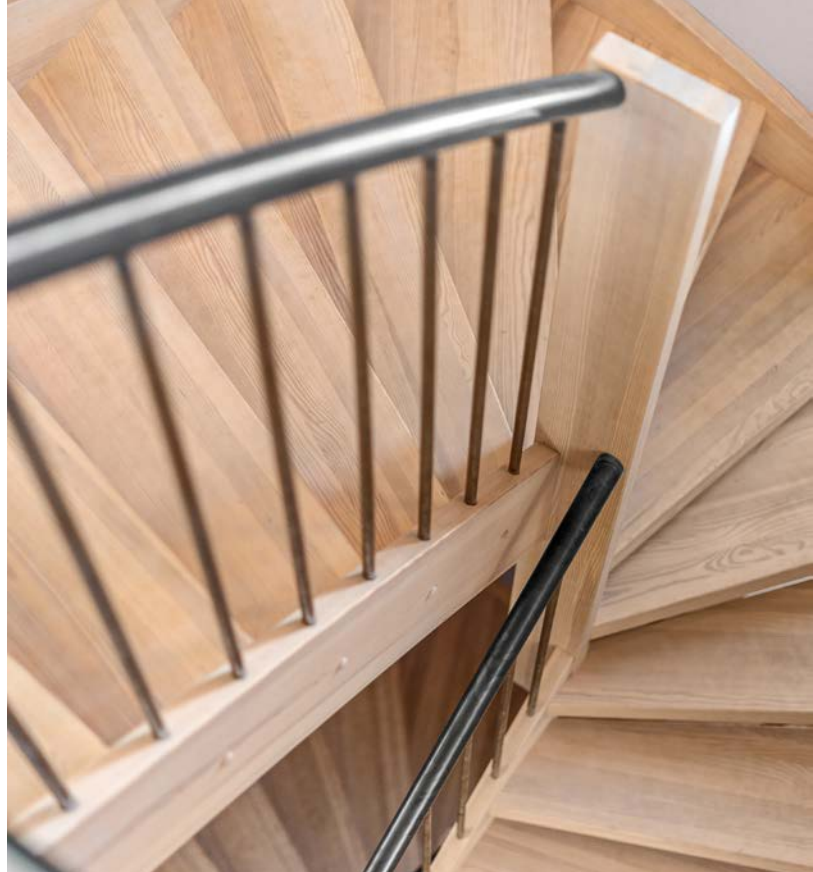




Gjestetoalett i hovedetasjen er praktisk og funksjonelt, og gir en god løsning for både beboere og gjester i hverdagen.



Trappen i boligen er både fin og flott, og binder de ulike etasjene sammen på en elegant måte.



Den har et stilrent uttrykk som passer godt inn i boligens helhetlige design.



2. etasje består av en loftstue, to soverrom og bad.



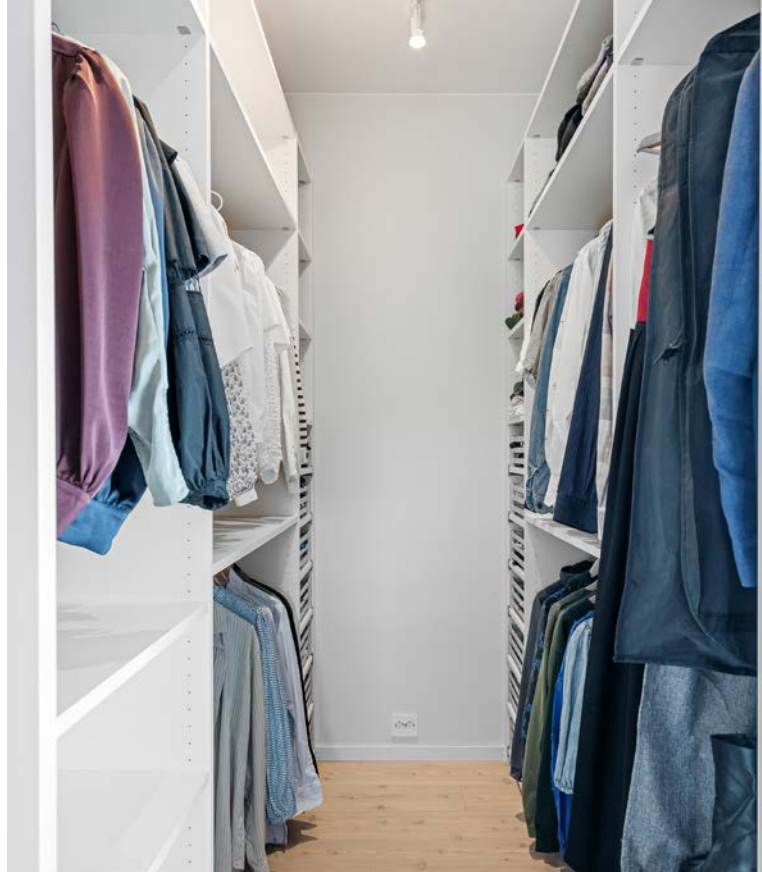
Loftstuen er malt i flotte farger som gir rommet et personlig og trivelig preg.



Store lysinnslipp sørger for en lys og luftig atmosfære, og gjør rommet til en behagelig ekstra oppholdsplass i boligen.



Soverom 2 er et fint og lyst rom med gode møbleringsmuligheter.



Walk in closet



Hovedsoverommet er fint og lyst, med en behagelig atmosfære som gjør det til et rolig og innbydende rom. Her er det også walk-in garderobe, som gir god oppbevaringsplass og en praktisk og eksklusiv løsning i hverdagen.



Lekker og moderne bad i 2. etasje.



Vegghengt toalett og romslig dusjsone.

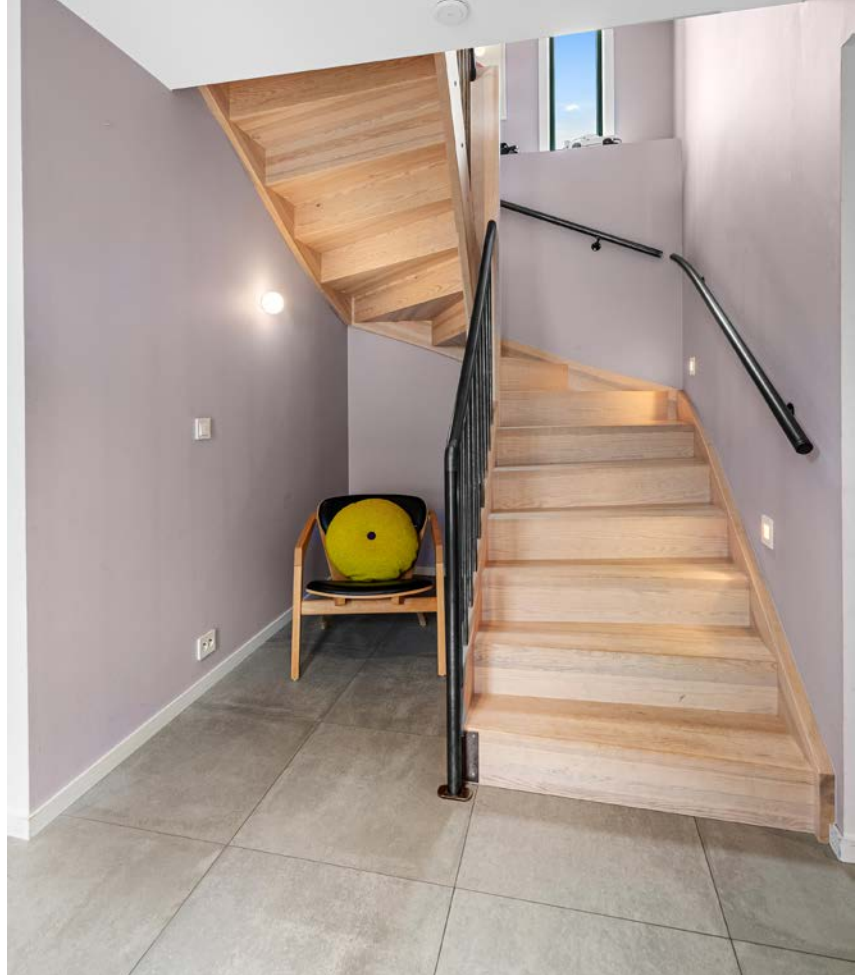


Stilrent bad med elegant servant integrert i baderomsinnredningen. Gode oppbevaringsmuligheter med rikelig skaplass som gir et ryddig og eksklusivt uttrykk.

## Underetasjen

Biinngangen i U. etasjen er praktisk plassert med direkte adkomst rett inn til vaskerommet. Dette gir en svært funksjonell løsning i hverdagen, spesielt for av- og påkledning, klesvask og tilgang til uteområdet.

Garderobeløsningen er levert av HTH.





Vaskerom med rikelig skaplass og god benkeplass.



Det er en garderobeløsning hvor man enkelt kan henge fra seg yttertøy.

Badet i underetasjen er praktisk og moderne, med en nedfelt vask i en stilren skapseksjon, dusjhjørne og vegghengt toalett .





I underetasjen finnes to soverom som begge har stedbygde senger m/praktiske skuffer til oppbevaring, levert av HTH.



Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor, og gir fleksible løsninger tilpasset ulike behov.



Uteområdet er hyggelig og skjermet for innsyn, med en lun atmosfære.

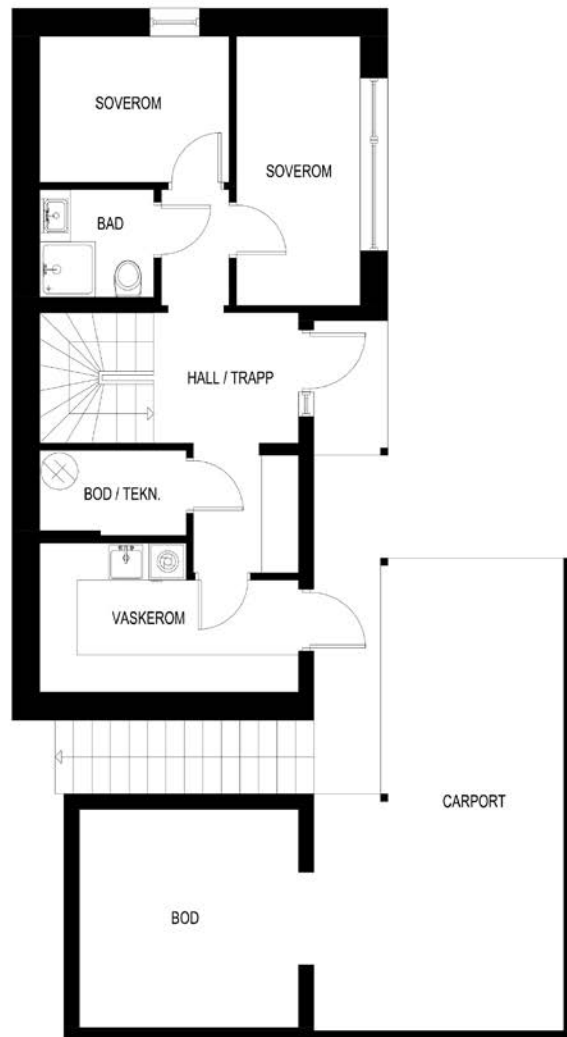
Velstelt hage med skjerming i form av hekk og gjerde. Deler av betongdekke er klargjort for hagestue med gulvvarme



Sportsbod med  
kodebetjent port.

Boden har gulvvarme.

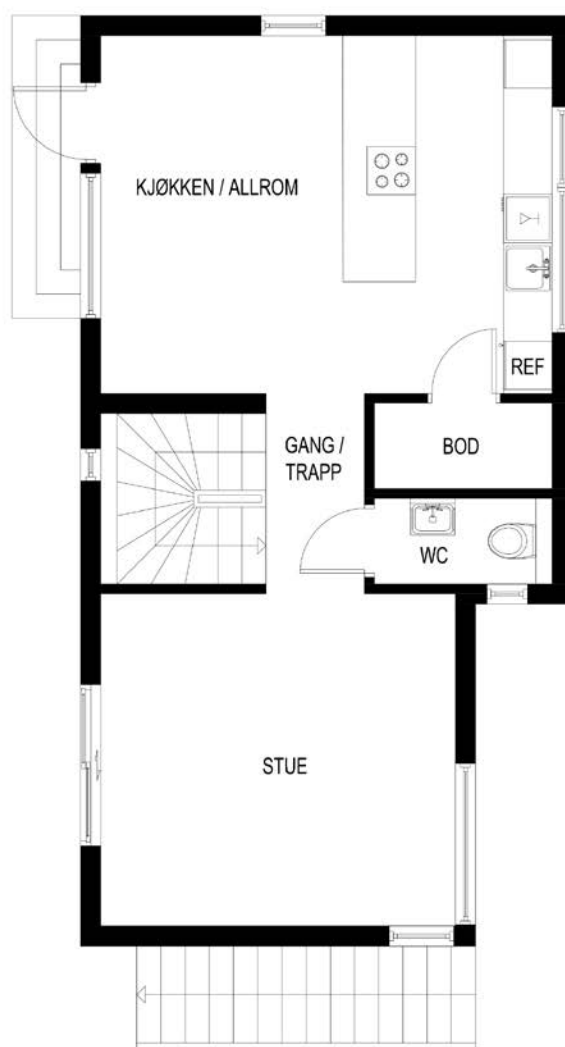




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

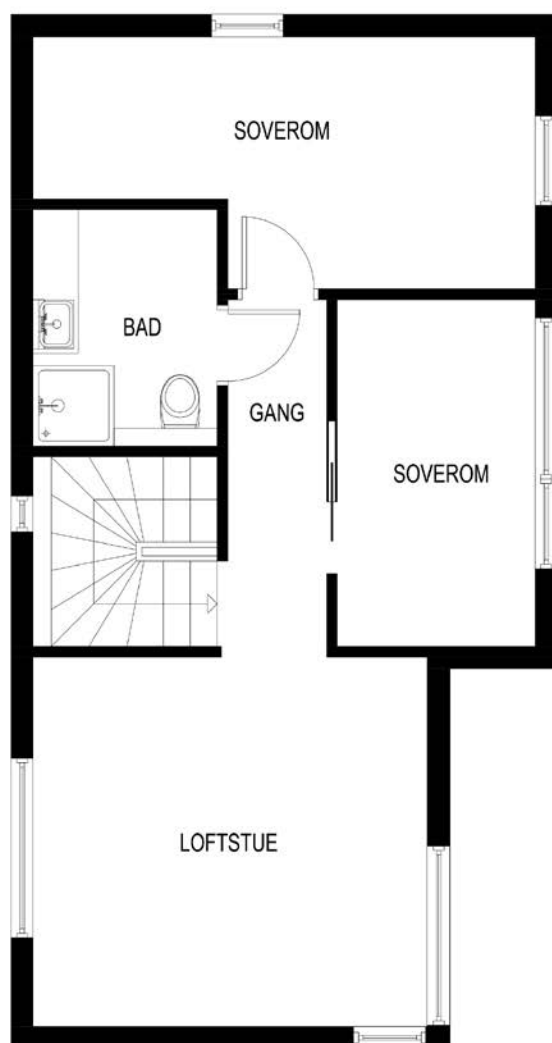
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Kjersti Lea Sletten

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Paulinehagen 10

4322 Sandnes

1108-47/1160/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det oppstod inntrenging av regnvann på sørveggen i byggeperioden. Forholdet ble utbedret den gang. Det ble registrert en tilsvarende hendelse i 2017, som også ble utbedret. Det har etter dette, så langt vi kjenner til, ikke vært observert tegn til ytterligere lekkasje eller fuktproblemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Fjogstad hus

**Beskrivelse av arbeidet:** I den forbindelse fjernet Fjogstad Hus fjernet ytterkledningen på aktuell vegg, kontrollerte konstruksjonen og gjennomførte nødvendige utbedringer før kledningen ble montert på nytt.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Paulinehagen 10 , 4322 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 47, bnr. 1160

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21403-1060

Referansennummer: XJ9279

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



**BORG TAKST AS** 

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

anders@borg-takst.no

959 60 288



BORG TAKST AS 

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 2015, med ringmur/plate i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger som utvendig er bordkledd med liggende trepanel og innslag av utvendig puss på fasader. Vinduer og dører med isolerglass. Pulttak, ca. 6 gr. fall, tekket med takpapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.  
1. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.  
U. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk, flislagt del i entre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom fra byggeår.

2. Etasje

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.

Utstyr: Servant i innredning, vegghengt toalett, dusj.

U. Etasje

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.

Utstyr: Servant i innredning, vegghengt toalett, dusj.

Vaskerom/ bi-inngang: Slett overmalt inv. tak og vegg, listfritt tak/ vegg.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin med avløpsrør til sluk, innredning med utslagsvask og veggmontert 1-greps kran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra HTH, 2015. Gule slette fronter, benkeplater i stein og stål.

Utstyr: Koke topp, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og dampovn; ifølge eier.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett:

Slett overmalt tak og vegger, listfritt mellom tak og vegg. Lerk gulv iht. eiers opplysning.

Utstyr: Innredning med 1-greps kran, vegghengt toalett (mrk. TECE).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom/ bod

Rør-i-rør system, samleskap, byggeår.

System for jordvarme/ oppvarming/ varmtvann.

EI-anlegg med automatsikringer.

Vaskerom/ bi-inngang

Balansert ventilasjonsaggregat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av betong og sokkelplate av betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger, oversendt fra megler inkl. endringer, datert 29.04.2013.

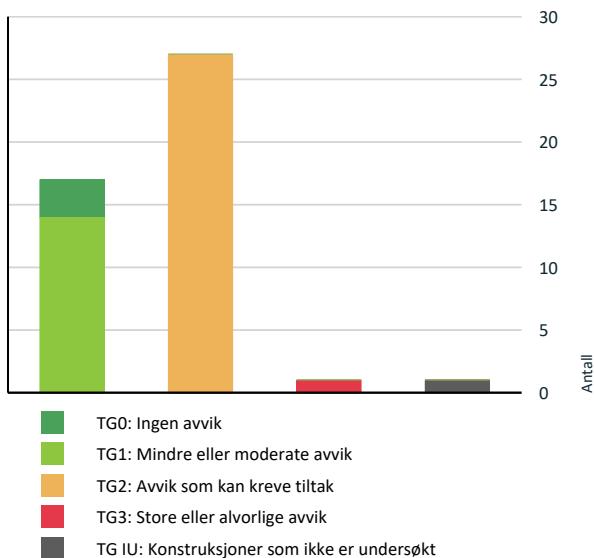
Ferdigattest, oversendt fra megler, datert 05.03.2015.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

For mer info konferer eier/selger.

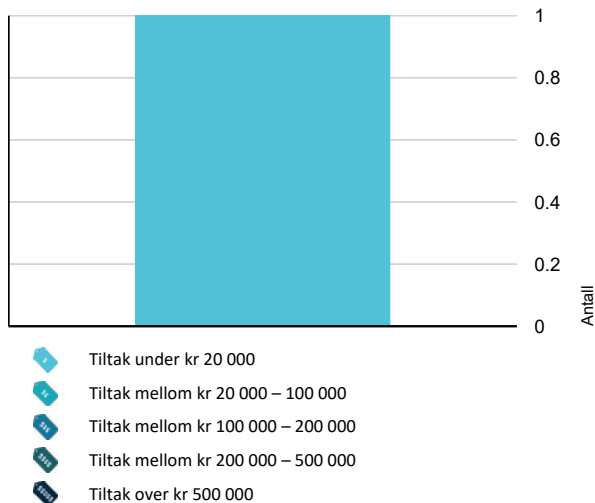
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Den bygningsfaglige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler.

Rapporten bygger på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Den sjablongmessige kostnadsvurdering ved TG 3 er ut fra forhold på den enkelte bygningsdel, eventuelle følgeskader er ikke vurdert/ medtatt.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket med fasadekledning/ platekledd overflater, og kontroll er derfor begrenset til visuelle undersøkelser av synlige flater.

Innvendige tunge møbler med vekt over ca. 25 kg er ikke flyttet av hensyn til helse og sikkerhet, da enkeltløft over denne vekten ikke er anbefalt.

Forhold bak slike møbler, herunder risiko for kondens og eventuell muggvekst mot yttervegger, kan derfor ikke utelukkes.

Knirk i gulv kan oppleves ulikt fra bruker til bruker og har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet.

Det er opp til kjøper å vurdere om dagens forhold oppleves som tilfredsstillende eller om tiltak anses nødvendig.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

# Sammendrag av boligens tilstand

Boligen vurderes som et småhus, og fravær av skorstein anses akseptabelt ettersom jordvarme og vannbåren varme trolig dekker tilstrekkelig del av varmebehovet. Dette forutsettes godkjent gjennom gitt ferdiggattest.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utv. Carport/ bod [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeår er oppgitt av IVIT/ Verdi AS, en forutsetning er at dette stemmer med øvrig oppgitt informasjon i rapporten. Som grunnlagt for byggeår velges ferdigattest.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Det må påregnes noe vedlikehold utv. og inv. Normal slitasje på overflater registrert. Eier har foretatt jevnlig vedlikehold, ref. opplysninger på befaringsdagen og egenerklæring.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med papp, 2015, visuelt vurdert ved benyttelse av drone, da det ikke var sikkerhetsmessige forhold tilstede for å vurdere taktekingen fra stige eller andre løsninger. Forventet levetid/ brukstid på takteking av papp er 5 - 15 år, omlegging etter 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. KONSEKVENNS: Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjører svekkes, og taket tåler dårligere værpåkjenninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide. Alderen gjør også at forsikringsselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekingen og føre til fuktskader/ økt fuktbelastning på undertak/ tilstøtende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Overvåk tilstanden jevnlig, anbefales en utvidet kontroll ved taktekker. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fjerne mose på tak mekanisk, takpapp byttes/ omlegges ved behov.



Foto viser oversikt over tak ved benyttelse av drone.



Foto viser mose på tak, registrert i hjørner og langs beslag nedover taket.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i metall. Takvinkel iht. tegninger 6gr, vurderes derfor av bygnings sakkyndig å ikke være krav til snøfanger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres skade i nedløpsrør ved innkjøring. Eier opplyser at skade skyldes påkjørsel. Skade kan medføre at vegetasjon i nedløpsrør tettes og lekkasjer på sikt.

Mangler snøfangere på hele/ deler av taket. Det er ikke krav til snøfangere ut fra takvinkel og relativt ru overflate på takteking. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og isavrenning fra taket.

Det er påvist avvik i beslagløsninger. På beslag på tak registreres rust i beslag ned mot takteking. Rustdannelse i beslag medfører redusert styrke og bæreevne, med risiko for svekket innfesting og funksjonssvikt over tid. Funksjonssvikt kan medføre til lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Nedløpsrør byttes og jevnlig vedlikeholdes ved gjennomspyling. Snøfanger etableres ved behov. Beslag byttes ved behov, områder med rust kan undersøkes om kan utbedres lokalt med overflatebehandling.

# Tilstandsrapport



Foto viser rust i beslag



Foto viser bunk i nedløpsrør

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og pussede fasadeplater. Det må påregnes fuktoppsug i nedre kant av stående kledning/hjørnebord.

### EGENERKLÆRING:

Det oppstod inntrenging av regnvann på sørveggen i byggeperioden. Forholdet ble utbedret den gang. Det ble registrert en tilsvarende hendelse i 2017, som også ble utbedret. Det har etter dette, så langt vi kjenner til, ikke vært observert tegn til ytterligere lekkasje eller fuktproblemer. I den forbindelse fjernet Fjogstad Hus fjernet ytterkledningen på aktuell vegg, kontrollerte konstruksjonen og gjennomførte nødvendige utbedringer før kledningen ble montert på nytt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen observert enkelte tørkeriss, værslitasje som følge av malingsavskalling og kvistutslag i kledningen.

KONSEKVENNS: Riss/ sprekker/ malingsavskalling vil gi kledningen en redusert gjenstående levetid da fukt kan trenge inn i sprekker, trekke inn i treverket ved malingsavskallinger og over tid medføre råteskader i påviste områder. Ved kvistutslag kan i enkelte tilfeller skadedyr finne vei bak kledningen eller overdekning mellom kledning ikke er tilfredsstillende og kan medføre vanninndriv bak kledning med påfølgende skader på lekter/ trevirke. Ved overflatebehandling anbefales det å fylle i kvisthull og sprekker.

Rundt boligen registreres liten avstand mellom kledning/ fasadeplater og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

KONSEKVENNS: Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det ble registrert manglende musesikring i nedre kant bak kledningen på deler av fasade mot sørøst og nordøst, herunder i enkelte hjørner. Kontrollen er foretatt stedvis. Forholdet kan skyldes manglende utførelse eller at tidligere musetetting har falt ut eller blitt nedbrutt over tid.

KONSEKVENNS: Manglende musetetting kan medføre at skadedyr finner vei bak kledningen og videre opp på loft eller inn i øvrige lukkede konstruksjoner, og det erfaringsmessig kan det også forekomme spor samt luktproblematikk i enkelte tilfeller. Det anbefales å etablere musetetting, enten ved montering av lusing eller ved å fjerne nederste kledningsbord og etablere ny tetting.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Årsak er grunnmursplast som tetter mellom kledning og luftespalte. KONSEKVENNS: Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre forhold som gir økt fuktbelastning på yttervegger. Dette omfatter overflatebehandling av kledning, tetting av riss, sprekker og kvistutslag i kledning, sikring av tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng utbedres ved å etablere en rist m. grøft slik at overflatevann dreneres raskt bort fra boligen. Samt etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen, herunder i nedre kant mot grunnmur. Grunnmursplast kan med fordel festes med klemlist eller klemlist slik at lufting blir ivaretatt bak kledning. Det anbefales videre å etablere eller utbedre musetetting for å hindre skadedyr i å ta seg inn i konstruksjonen. Fasader bør holdes under jevnlig kontroll.

# Tilstandsrapport



Foto viser lufting som er tett som følge av grunnmursplast som går opp i luftespalte.



Foto viser eksempel på kledning som går lavt til bakke, mot hovedinngang er kledning i kontakt med bakkenivå



Foto viser manglende musesikring i hjørne.

## TG U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår av pulttak, byggetegninger indikerer ca 6 grader fall og regnes derfor som skråtak/ pulttak.

### Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Kontroll er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad. For videre omtale se eventuelle kommentarer av takteking og beslag.

### Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Innvendig tak og vegger holdes under jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer eller skader.

Utvendig må takteking jevnlig kontrolleres (halvårlig) for eventuelle utettheter.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår, med isolerglass, utv. alu belagt på kontrollerte vinduer med lukkefunksjon.

Vinduer er kontrollert i stue, kjøkken og soverom, og øvrige vinduer er ikke undersøkt. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte eller sprukne glass på befaringsdagen. Vinduer har normalt forventet levetid på 20–40 år ved jevnlig vedlikehold, herunder smøring av beslag og kontroll av pakninger.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringsdagen registreres mindre skader/ svellinger i inv. foringer i stue 1. og 2. etasje samt kjøkken.

Skadene skal ifølge eier skyldes tidl. blomsterpotter/ vannsøl som ikke er tørket opp.

KONSEKVENNS: Registrerte svellinger kan medføre redusert levetid på foringene og risiko for skjulte fuktskader dersom fukt har trengt lenger inn enn antatt. Tas forbehold om at det kan være tegn på utvendige utettheter.

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue 2. etasje, karmen glipper, samme vindu har skade i foring motstående side.

Forholdet vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.

KONSEKVENNS: Ved videre utvikling kan det oppstå flassing av maling, økt vedlikeholdsbehov og redusert lufttetthet lokalt.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller overvåke skadede innvendige foringer og karm ved behov, herunder sikre uttørking og foreta lokal reparasjon og overflatebehandling. For skade i stue 2. etasje anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuell pågående eller tidligere fuktpåvirkning fra utvendige utettheter, da skjulte skader i lukket konstruksjon ikke kan utelukkes. Videre bør fasadetetthet på eksponerte vegger kontrolleres for å redusere risiko for gjentatte fuktskader.



Foto viser eksempel på skade i foring inv.

# Tilstandsrapport



Foto viser skade i lukkekarm.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører til vaskerom/ bi-inngang og entre, isolerglass, overflatebehandlet.  
Balkongdør fra kjøkken 1. etasje, isolerglass, alu-belagt.  
Skyvedør fra stue 1. etasje, isolerglass, alu-belagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skader i dører:

- Ytterdør - bi-inngang/ vaskerom, sveller i nedre kant mest nærliggende årsak er kantskade med fuktinntrekk i nedre kant av dør.
- Ytterdør - hoveddør, malingsavskalling nedre kant hjørne, mest nærliggende årsak er sko/ yttertøy som har kommet borti overflatebehandling og påført mindre skader i overflate.
- Skyvedør, stue 1. etasje, mindre hakk/ skade inv. overflate.

### KONSEKVENNS:

De registrerte skadene i dører kan føre til redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntregning, særlig i nedre kant av ytterdør der svelling er observert. Over tid kan dette medføre videre nedbrytning av materialer, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for dørene. Funksjons- og tetthetsproblemer kan ikke utelukkes dersom forholdene utvikler seg eller ikke utbedres.

Det er påvist rust i hengsler og beslag på ytterdører som følge av værslitasje/ feil type hengsle for bruksbelastningen, det må påregnes økt vedlikehold som følge av påvist avvik.

KONSEKVENNS: Hengsler kan over tid størne og bruksfunksjonen som ved rømning kan bli redusert. Viktig å holde dørene jevnlig under kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre skader i dører ved lokal reparasjon og overflatebehandling. Ytterdør med svelling kan undersøkes med dør-leverandør om lokale tiltak kan benyttes, evt. om det lar seg levere inn, utbedre skadeområde og hellakere dører på ny. Det anbefales å utbedre skader i dører for å hindre videre fuktinntregning og materialnedbrytning. Bytte av ytterdører utføres ved behov og kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Rustangrep i hengsler og beslag bør behandles ved rengjøring, smøring og eventuell utskifting til egnet type for aktuell bruk og eksponering. Det anbefales jevnlig kontroll (hver mnd) og vedlikehold (halvårlig) av dører, hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon, herunder åpning/lukking og sikker bruk.



Ytterdør - vaskerom/ bi-inngang, sveller i bunn.



Ytterdør - hoveddør, skade i karm.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Uteområdet består av tre soner: to med betongdekke og én med terrassebord av trevirke. Ifølge eier var det planlagt hagestue på deler av området, og det er etablert vannbåren varme i betongdekket, som er frakoblet på befaringsdagen. Konstruksjonsoppbygging av treterrasse og slukrenner er ikke undersøkt utover synlige forhold. Området er delvis avgrenset med rekkverk og hekk mot naboendom og vei; besiktigelse mot naboendom har vært begrenset, og det er ikke opplyst om kjente skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

På befaringsdagen registreres skade i terrassebord, flis er løsnet/ sprukket i kant.  
KONSEKVENNS: Redusert levetid på trevirket, bytte av terrassebord som følge av avvik.

På befaringsdagen registreres grønske på overflater (betong og tre), mest nærliggende årsak er vegetasjon i nærheten.  
KONSEKVENNS: Grønskedannelse på betongdekke kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflaten. Dette kan over tid bidra til nedbrytning av betongen og trevirket. Herunder råte- og soppdannelse, samt forkortet levetid. Grønske gir også glatt overflate, noe som øker risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige og kalde perioder.

På befaringsdagen registreres at renne er delvis tett av vegetasjon/ blokker.  
KONSEKVENNS: Delvis tilstopping av renne kan medføre at overflatevann ikke ledes bort som forutsatt. Dette kan føre til opphopning av vann mot terreng og konstruksjon, økt fuktbelastning og risiko for innsig mot grunnmur. Videre kan forholdet bidra til belastning eller tilstopping av dressystem/ nedløpssystem, med redusert funksjon som følge.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales å utbedre skadede terrassebord, herunder utskifting av bord der flis/skader har ført til redusert levetid. Grønskedannelse på tre- og betongoverflater bør fjernes ved rengjøring, og vegetasjon i nærområdet bør reduseres for å bedre uttørking og begrense ny vekst. Videre anbefales det å rense og sikre fri vannvei i renner og nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann og redusere risiko for fuktbelastning på konstruksjoner.

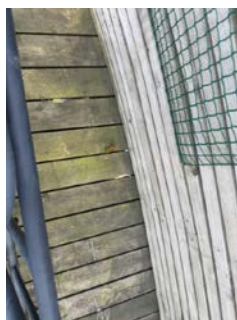


Foto viser eksempel på grønske på trevirket.



Foto viser skade i terrassebord.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Manglende rekkverk

#### Beskrivelse

Punktet gjelder manglende rekkverk for skyvedørsfelt og balkongdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres det manglende rekkverk og håndløper.

ÅRSAK: Det er over 0,5 m fra terreng/ bakke til terrassebord eller skyvedør terskel uten sikring.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

KONSEKVENNS: Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskade ved bruk av området. Dette gir redusert brukssikkerhet og kan oppleves som uheldig, særlig ved daglig ferdsel og ved bruk av utearealet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Rekkverk etableres ved trapp for balkongdør, utenfor skyvedør etableres trapp med rekkverk og håndløpere.

#### KOSTNADESTIMAT

Gjelder kun for å sikre øvre del i trapp ved balkongdør - 5000.-

Sikring av skyvedør ved å etablere trapp og rekkverk på begge sider av åpning - 15000.-

Forutsettes enkel utførelse i trevirke ubehandlet trykk imp. lik trapp for balkongdør.

Rekkverk kun øvre del av trapp til bakke lik balkongdør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Foto viser avstand fra terrassebord til topp trapp.



Foto viser oversikt ved skyvedørsfelt.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendig trapp fra gårdsrom til hagenivå/ plattinger i betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres manglende håndløper på begge sider i utv. trapp.

KONSEKVENNS: Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres håndløper på begge sider i trappeløpet.



## INNENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater består av: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registrert stedvis riss/ sprekke i overganger. Mest nærliggende årsak er bevegelser i konstruksjon og dermed oppstår sprekker/ riss i overflaten.

KONSEKVENNS: I hovedsak av kosmetisk art der hvor sprekker er observert. Kan være tegn på bevegelser som medfører at sprekker må overvåkes over tid, dette er en vurdering som faller utenfor denne rapportens mandat. Overflater må sparkles og males, noe som kan innebære kostnader for kjøper.

Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSAK: Knirk er registrert i 2. og 1. etasje. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

Under gulv har eier opplyst at det er vannbåren varme, det kan ikke utelukkes at årsaken er vannbåren varme som tørker ut gulvet eller påviste skjevheter vurdert under etasjeskiller/ gulv mot grunn.

KONSEKVENNS: Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Påvist bom under flis i entre sone stedvis, skyldes ofte tilstrekkelig manglende limdekning under fliser.

KONSEKVENNS: Muligheter for at fliser kan lettere sprekke ved fall på flis og redusert brukstid. Fliser kan løsne fra underlaget over tid.

Stedvis skadet gulvlist og gliper mellom gulv og gulvlist.

KONSEKVENNS: I hovedsak kosmetisk avvik og normalt i en brukt bolig. Gliper mellom gulvlist/ gulv har høyst sannsynlig årsakssammenheng med skjeve gulv.

Tegning indikerer silencio, forbehold om at dette stemmer og erfaringsmessig kan denne krympe når det er etablert tunge møbler på overflaten slik at undergulvet komprimeres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må overflatene sparkles og males.

Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/ undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

Bom kan utbedres ved å fjerne flisfuger og føre ned epoxy under flisen, om dette lar seg gjøre anbefales videre undersøkt med murer, kan ikke utelukkes at fliser må byttes i sin helhet.

Lister byttes og justeres ved behov/ eget ønske.

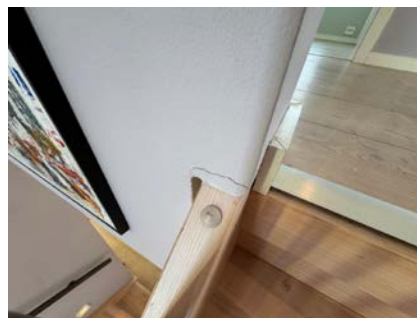


Foto viser eksempel på riss/ sprekke i overflater.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere er lukket og lar seg ikke inspisere direkte. Basert på byggeår og tegninger vurderes konstruksjonen å bestå av trebjelkelag med l bjelker mellom etasjene, og stedstøpt plate på mark mot grunnen. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedb y i trevirke varierer.

Kontroll av etasjeskillere/gulv mot grunnen er normalt utført i minst to relevante rom per etasje, med kort målelengde på ca. 2 m mellom kontrollpunkter og lang målelengde som samlet avvik, og følgende rom er kontrollert:

U. etasje: Soverom vegg i vegg med bad (lokalt 1 mm/ totalt 2 mm) og soverom mot gårdsrom (lokalt 4 mm/ totalt 5 mm) .

Del under seng og garderobe er ikke vurdert som følge av tilkomst i begge rom, forbehold om større avvik i disse områdene.

1. Etasje: Stue (lokalt 2 mm/ totalt 3 mm) og K kken inkl. del foran trapp til vegg stue (lokalt 5 mm/ totalt 8 mm)

2. Etasje: Stue inkl. gangareal (lokalt 9 mm/ totalt 10 mm) , Hovedsoverom inkl. garderobe (lokalt 7 mm/ totalt 10 mm). Del under seng og gulv garderobe er ikke vurdert som følge av tilkomst, forbehold om større avvik i disse områdene.

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. opp  eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Viktig å bemerke at kontroll er foretatt på tilgjengelig gulv og ikke på undergulvet som kan ha andre avvik utover hva som er kontrollert.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Overmalt slett tak og vegg. Gulv av l rke/ flis.

Sokkeletasjen er innredet, og vegger mot grunn er utforet og isolert på innsiden. Slike konstruksjoner under bakkenivå regnes byggfaglig som risikokonstruksjoner, da fukt- og kondensproblematikk kan oppstå selv uten synlige skader. Innvendig isolering kan bidra til duggpunktet flyttes inn i konstruksjonen, noe som gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

Hulltaking er foretatt i soverom nærmest bad, garderobeskap mot grunn.

I lukket vegg er det registret benyttelse av plast, årsak er høyst sannsynlig at mindre enn halvparten av vegggh yden lå under terrengnivå ved oppføring av bolig, utvendig er det grunnmur av betong. Tas derfor forbehold om at det ikke er plast på yttervegg s r side mot grunn, uten at dette er undersøkt, da forskriften krever hulltaking der det høyst sannsynlig er skader, årsak til plassering for hulltaking er registrert utettheter i dreinsplast utv.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen, ved innstilling gran ble målt til 11,9.

Fuktmåling gir kun et øyeblikksbilde, og fremtidig fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes, særlig for rom under terreng. For rom under terreng foreligger det alltid en økt risiko for fuktinntrengning som følge av grunnforhold, drenering og varierende fuktbelastning.



Innstilling gran, 11,9 vekt%.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp i trevirke. Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registrert slitasje på overflater inv. dører, i hovedsak soverom.

KONSEKVEN: Kosmetisk avvik.

På befaringsdagen registreres enkelte løse håndtak.

KONSEKVEN: Dørhåndtak kan løsne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Inv. dører overflatebehandles ved behov/ eget ønske.

Dørhåndtak etterstrammes på alle dører.



Foto viser eksempel på overflateslitasje på inv. d r.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Slett overmalt tak.  
Fliser på vegg og gulv.  
Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres sprekke i flis under toalett, kan indikere mindre bevegelser i konstruksjon/ manglende fast plate bak flis slik at den har knukket ved bruk av toalett.

#### KONSEKVENNS:

I hovedsak av kosmetisk avvik. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Membran/ bakenforliggende konstruksjoner kan være skadet uten at dette lar seg kontrollere uten tilstrekkelig tilkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å kontrollere sprekke i flis ved murer for å vurdere videre årsak. Ett tiltak kan være å etablere mikrosement på veggflater.



Foto viser sprekke i flis og manglende drenehull for lekkasjevann.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser der den bygningsakkyndige erfaringsmessig vet at skader oppstår, dette gjelder dusjsone, området rundt servant og rundt toalett.

Ca 19 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk under servant, terskel på ca. 10 mm.

Ca. 4 - 13 mm fall fra hjørner til topp slukrist i dusjsonen.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

#### EIERS OPPLYSNING

Opplyses om mugg i fuge mot trapp.

#### Vurdering av eiers opplysning:

Mykfuge er utbedret i etterkant av befaringen av murer. Det forutsettes at tetthet og tilstandsforhold i tilknytning til arbeidet blir vurdert og ivarettatt av utførende murer. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og underliggende konstruksjon kan derfor ikke verifiseres. Det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold som ikke er synlige ved befaring. Konferer eier for dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### ÅRSAK/ KONSEKVENNS:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet grunnet dusjkanter. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning, økt fuktbelastning på underliggende membran/ tettesjikt og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å avklare og utbedre årsak til fuktpåvirkning som gir saltutslag i flisfuger. Tiltak kan omfatte forbedring av ventilasjon og uttørring, kontroll av fallforhold og drenering, samt vurdering av membran/tettesjikt dersom forholdet vedvarer. Synlige saltutslag kan fjernes ved rengjøring etter at underliggende fuktforhold er håndtert.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

#### KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENNS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Det anbefales at utettheter i vegg rundt rør kontrolleres av rørlegger/ murer for evt. feil/ mangler og tettes fagmessig slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner inn i lukket konstruksjon.

Det tas forbehold fra den bygningsakkyndige om at det tidligere kan ha vært lekkasjevann i lukket konstruksjon som ikke er kontrollert da hulltaking normalt tas ved dusj.

Membran kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid.

For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.



Foto viser sluk i dusjsjonen.



Foto viser hjelpesluk under innredning.

# Tilstandsrapport



Foto viser manglende fugemasse mellom flis og avløpsrør for servant.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert en baderomsinnredning med 1-greps servant.  
Vegghengt toalett, MRK. TECE.  
Dusjhjørne med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsiktet vannsøl utenfor dusjsonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen dreneringsåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales å utbedre eller skifte baderomsinnredningsdører med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Dusjdører bør justeres, festes eller skiftes slik at de fungerer tilfredsstillende og oppnår nødvendig stabilitet og sikkerhet ved bruk. Videre anbefales det å etablere godkjent drenerings- eller lekkasjeløsning for innebygget systerne, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning (baderomsinnredning), dusjveggen skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreneringsåpning.



Foto viser svelling i dører til baderomsinnredning.



Foto viser dusjdør som har løsnet fra skinne.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventil på vegg og tilluft via luftespalte under dør.  
Testet med papir og røykappull, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med papir, på befaringsdagen fester ikke papiret til ventilhette, test med røykappull indikerer at ventil trekker luft ut av våtrommet.

KONSEKVENS: Fuktig luft inne i våtrommet vil ikke bli trukket tilstrekkelig ut fra våtrommet ved bruk av dusj. Medfører at vandamp blir igjen i rommet som kan medføre skader på overflater, redusert levetid/ brukstid på membran/ tettesjikt og innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Avtrekket anbefales ytterligere undersøkt ved service for å påse om det er tettheter i ventilhette/ kanaler.

# Tilstandsrapport



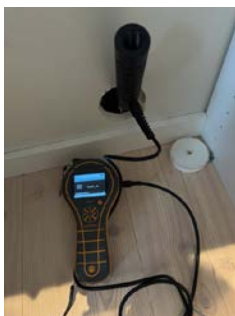
Foto viser inv. tak og ventilhette på vegg.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom ved/ i garderobe, da eier ikke aksepterte hull i trapp. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### Generell

#### Beskrivelse

Slett overmalt tak og vegg.  
Fliser på gulv.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsone, rundt toalett og servant for bom under fliser.

Innvendig tak er visuelt kontrollert uten å påvise øvrige skader/ slitasje utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm ytterdør og 25 mm dør til entre, forutsatt at membran er trukket opp ved terskler. Høydeforskjell fra fliser ved dører til sluk er ca. 9 mm. Kontroll er foretatt med punktvis kontroll med laser og vater. Iht. teknisk godkjenning skal det være 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, 1:100 (10 mm/m) fall i våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### ÅRSAK/ KONSEKVENNS:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. da det er høye oppkanter ved dører.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller vaskerommet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

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

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

# Tilstandsrapport



Vater viser 3 mm/m med fall, registreres stedvis ned i 1mm/m, iht. forskrift burde fall vært 10 mm/m.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Veggflater er overmalt og evt. membran på vegg er overmalt, membran/ tettesjikt gulv er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

På veggflater er det benyttet overmalt veggflate uten benyttelse av strie på vegg.

Eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Mangler strie, dokumentasjon for våtromsmaling og vurderes som feil utførelse.

KONSEKVENNS:

Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer/ gjenstående vann på overflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Må etableres godkjent tettesjikt (strie) i hele våtsonen.

Membran under flis kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid. For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.

# Tilstandsrapport



Foto viser kontroll av sluk.



Foto viser slette overmalte vegger.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate, utslagsvask, veggmontert 1-greps kran.  
Mindre lakkslitasje i overflater og håndtak registrert ved stedvis kontroll som anses normalt alder tatt i betraktning.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventil inv. tak og tilluft via luftespalte under dør.  
Testet med papir, ingen avvik, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.



U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom ved/ i teknisk rom mot vaskerom/ bi-inngang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



U. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Slett overmalt tak.  
Fliser på vegg og gulv.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

U. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

Innvendig tak er visuelt kontrollert uten å påvise øvrige skader/ slitasje utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

U. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser der den bygningsfaglige erfaringsmessig vet at skader oppstår, dette gjelder dusjsone, området rundt servant og rundt toalett. Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

Ca 21 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk under servant, terskel på ca. 29 mm.

Ca. 19 - 29 mm fall fra hjørner til topp slukrist i dusjsonen. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm til hjelpesluk og 65 mm dusjsluk, forutsatt at membran er trukket opp ved terskel.

Fra topp flis til topp hjelpesluk er det registrert en høydeforskjell på 21 mm.

Iht. teknisk godkjenning skal det være 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, 1:100 (10 mm/m) fall utenfor dusjsonen og 1:50 (20 mm/m) i dusjsonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å avklare og utbedre årsak til fuktpåvirkning som gir saltutslag i flisfuger. Tiltak kan omfatte forbedring av ventilasjon og uttørking, kontroll av fallforhold og drenering, samt vurdering av membran/tettesjikt dersom forholdet vedvarer. Synlige saltutslag kan fjernes ved rengjøring etter at underliggende fuktforhold er håndtert.



Foto viser saltutslag rundt sluk.

U. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

### KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENNS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Det anbefales at utettheter i vegg rundt rør kontrolleres av rørlegger/ murer for evt. feil/ mangler og tettes fagmessig slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner inn i lukket konstruksjon.

Det tas forbehold fra den bygningssakkyndige om at det tidligere kan ha vært lekkasjevann i lukket konstruksjon som ikke er kontrollert da hulltaking normalt tas ved dusj.

Membran kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid. For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.

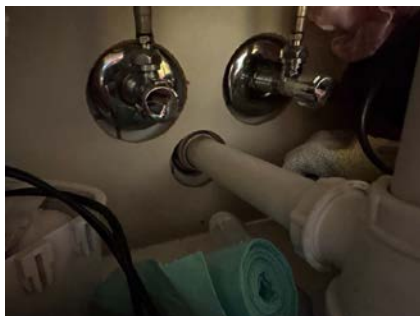


Foto viser manglende fugemasse mellom flis og avløpsrør for servant.



Foto viser sluk i dusjonen.



Foto viser hjelpesluk under innredning.

## U. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert en baderomsinnredning med 1-greps servant. Vegghengt toalett, MRK. TECE. Dusjhjørne med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskaade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsikket vannsøl utenfor dusjonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen dreinsåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales å utbedre eller skifte baderomsinnredningsdører med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Dusjdører bør justeres, festes eller skiftes slik at de fungerer tilfredsstillende og oppnår nødvendig stabilitet og sikkerhet ved bruk. Videre anbefales det å etablere godkjent drenerings- eller lekkaseløsning for innebygget sistene, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning (baderomsinnredning), dusjveggen skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

## Tilstandsrapport



Foto viser svelling i dører til baderomsinnredning.



Foto viser dusjdør som har løsnet fra skinne.



Foto viser manglende drenshull for lekkasjevann.

U. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventil inv. tak og tilluft via luftespalte under dør.

Testet med papir, ingen avvik, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.



Foto viser test av ventilasjon.

U. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom i vaskerom/ bi-inngang mot vaskemaskin og servantløsning, da dette ble vurdert som mest egnet sted for hulltaking.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen, ved innstilling gran ble målt til 9,3.

Fuktmåling gir kun et øyeblikksbilde, og fremtidig fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes, særlig for rom under terreng og i tilknytning til våtrom. For rom under terreng og tilstøtende til våtrom foreligger det alltid en økt risiko for fuktinntrengning som følge av membran/ tettesjikt, grunnforhold, drenering og varierende fuktbelastning.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet med slette overflater samt benkeplater i stein/ stål. Mekanisk avtrekk med utkast på vegg, ifølge eier. Eier opplyser videre at kjøkkenet er produsert av HTH.

Utstyr: Koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og dampovn; ifølge eier. Kjøkkenet er ca. 11 år på befaringsstidspunktet.

EIERS OPPLYSNINGER: Rett etter innflytting ble avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg da det var noe vakuum i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

På befaringdagen registreres på kjøkkeninnredning;

- mindre hakk/ svullinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.

- hakk i kjøkkenskrog/ stamme som følge av dør fra garderobe har påført mindre skade.

KONSEKVENNS: Kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid.

På befaringdagen ble det registrert at vannledning under kjøkkenbenk har løsnet i koblingen mot armatur/fordeler. Forbindelsen fremstår ikke tilstrekkelig sikret, og røret har synlig bevegelse.

KONSEKVENNS: Løsnet vannledning medfører økt risiko for lekkasje og utilsiktet vannutslipp. Dette kan føre til fuktbelastning og skader på innredning, gulv og omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Skjult lekkasje over tid kan gi utvikling av fuktskader uten at dette oppdages umiddelbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre kosmetiske skader på kjøkkeninnredning ved lokal reparasjon, justering eller utskifting av skadde fronter og eventuelt skrog der dette vurderes hensiktsmessig. Fronter kan vurderes innlevert til puss/ lakking om det er mulighet, dette må undersøkes med egnet verksted. Skadene kan også følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning og bevare funksjon og brukstid. Tiltak vurderes ut fra estetisk behov og videre utvikling av forholdene.

Det anbefales at vannledningen sikres korrekt og at koblingen kontrolleres og eventuelt utbedres av rørlegger. Forbindelsen bør festes og testes for tetthet for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasje.



Foto viser vannledninger som er løsnet fra vegg.

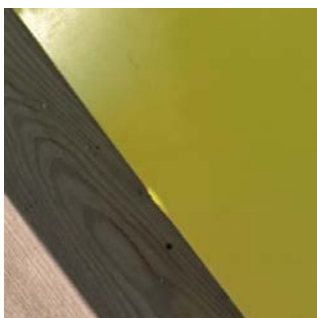


Foto viser eksempel på mindre slitasjeskader på fronter og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringdagen. Avtrekkskanalen er ført opp i lukket skap og har en ukjent tilførsel, dette er ikke kontrollert og forutsettes videre ført til det fri gjennom vegg/ tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å følge opp ventilatorens funksjon gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering bør vurderes på sikt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for økte drifts- og vedlikeholdskostnader.



Foto viser test av avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Slett overmalt tak og vegger, listfritt mellom tak og vegg. Lerk gulv iht. eiers opplysning.

Avtreksventil skal være tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg ifølge eier.

Funksjonstestet med papir, ingen avvik.

Utstyr: Innredning med 1-greps kran, vegghengt toalett (mrk. TECE).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Innredningsfront sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Registreres ikke noen dreinsåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreineringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller skifte innredning med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Videre anbefales det å etablere godkjent dreinerings- eller lekkasjeløsning for innebygget systerne, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreinsåpning.



Ingen dreinsjull eller waterguard under toalett.



Svelling innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rørledningsystem i plast med samleskap i teknisk rom/bod, og anlegget er ca. 11 år gammelt på befaringsdagen, mkr. med tusj på rørføringer. Som referanse for forventet levetid/ anbefalt brukstid ligger på ca 50 år. Stoppekran er funksjonstestet og vurderes å fungere som tiltenkt. Påregnelig med noe irring/korrosjon på vannrør/blandeventil i kobber. Det er ikke installert vannmåler, dersom vannmåler etableres vil det medføre kostnader for kjøper, herunder arbeid utført av rørlegger samt eventuell gebyrbelastning fra kommunen.



Foto viser kontroll av vannskap.

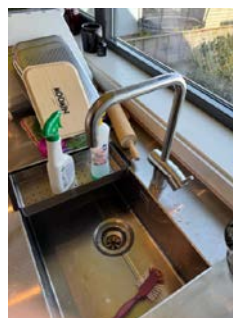


Foto viser funksjonstest av hovedstoppekran, stenger vann som tiltenkt.

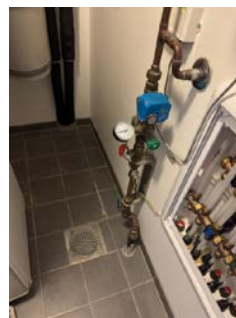


Foto viser stamme for hovedstoppekran. Det er ikke etablert vannmåler.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres direkte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Basert på alder og vurdert rørtype har avløpsystemet en forventet levetid/ anbefalt brukstid på ca. 50 år, og rørene er ca. 11 år gamle på befaringsdagen. Sammenkoblingspunkter er ikke tilgjengelige for kontroll, og det er ikke registrert stakeluke i boenheten; staking legges til grunn å måtte foretas via sluk eller øvrige avløpsinstallasjoner.

## TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg montert i vaskerom/bilinnngang. Anlegget har en forventet brukstid på ca. 15–25 år, og er ca. 11 år gammelt på befaringsdagen, noe som tilsier redusert gjenstående levetid. Videre brukstid er avhengig av regelmessig filterskift og service, og det må påregnes utskifting av slitasedeler i tiden fremover.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen er det påvist tegn til kondens og saltutslag, mest sannsynlig som følge av fukt ved blanding av kald og varm luft i anlegget; avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men kan over tid bidra til redusert levetid på anlegget og motor vil stoppe. Videre er det ikke kjennskap til evt. service på anlegget som anbefales gjennomført ved passering av 5 år.

EIER OPPLYSER: Foretatt filterskifte årlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Utbedres/ undersøkes ved service av fagfolk.

Jevnlig filterbytte (halvårlig/ årlig eller oftere ved behov).



Foto viser kontroll av ventilasjon.

## TO 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg (jordvarme), ifølge eier.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

For mer info konferer eier.

Dokumentasjon service ikke fremlagt, ifølge eier skal service foretas før salg.



Foto viser benyttelse av NIBE anlegg.



Foto viser benyttelse av tank bak NIBE.

## TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Ifølge eier er vannbåren varme tilknyttet varmesentral i teknisk rom/ bod.

Skap for vannbåren varme er observert i teknisk rom/ bod og toalett 1. etasje.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

For mer info konferer eier.

Dokumentasjon service ikke fremlagt, ifølge eier skal service foretas før salg.



Samleskap i teknisk rom for vannbåren varme.

# Tilstandsrapport



Samleskap i toalettrom for vannbåren varme.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer, sikringskap er montert i teknisk rom/ bod.

Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen etter tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter og elektrisk utstyr forøvrig. Det er ikke påvist tegn til skader utover normal aldersslitasje, den bygningssakkyndige er ikke faglært elektriker/ el-kontrollør og det kan derfor forekomme feil/ mangler som ikke er avdekket.

For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringskapet. Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringsdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

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.  
**2015 Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Hovedinstallasjon ifølge eier fra 2015, samsvarserklæring fra Sandnes Automasjon & Installasjon AS foreligger i sikringskapet. I 2023 ble det foretatt utvidelse på anlegget; installasjon av el-bil lader, inkl. ny kurs (18), samsvarserklæring fra OneCo er oversendt fra eier i etterkant av befaringen.**

**Eier/ kjøper anbefales å laste opp samsvarserklæringer til boligmappa.no eller Eigar slik at dette blir ivare tatt digitalt.**

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 Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**

### 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 varmtvannsbereder, 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 ÅRSÅK**  
**Anlegget er over 5 år uten kjennskap til tidligere el-kontroller. Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.**

### KONSEKVENNS

**Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens**

# Tilstandsrapport

forenklede kontroll av den bygningsakkyndige. Det anbefales en utvidet kontroll av elektrisk anlegg.



Foto viser sikringsskapet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.  
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår, opplysning gitt av eier.  
Dreneringen lar seg ikke tilstrekkelig vurdere pga. konstruksjon over terreng er tildekket, eksempelvis; grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensør.  
Forventet levetid/ brukstid drenering: 20 - 30 år, gjennomspyling/ inspeksjon hvert 5 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig registreres at toppliste ikke tetter tilstrekkelig mellom grunnmursplast og grunnmur, dette gjelder observasjon på sør-vest fasade mot terrasse. Forutsettes at toppliste er etablert under terrasser og betongplattinger/ utv. trapp da toppliste og grunnmursplast på øvrige sider ikke er synlig.

Tilstandsgrad 2 velges da manglende toppliste kan medføre at vann ledes mellom grunnmursplast og grunnmur og påføre fuktskader i nedre kant av grunnmur og kan påføre skader i rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Innhente dokumentasjon på utførelse av toppliste rundt grunnmur samt etablere og tette der toppliste mangler.  
Kostnaden kan bli betydelig dersom toppliste ikke er etablert ved kjellertrapp og sør fasade da dette vil medføre at betong/ treplattinger fjernes.



Rød pil viser utetthet mellom toppliste (oransje pil) og grunnmursplast (blå pil).

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur av betong, plate på mark.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Inv. er grunnmur innkledd og inspeksjon er ikke mulig. Det er derfor kun synlig del utv. som er vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres løs puss/ uthulinger i stedstøpt grunnmur av betong.  
KONSEKVENSN: Vann kan trenge inn og påføre armeringskader eller større uthulinger i grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Grunnmur holdes under jevnlig kontroll og utbedringer ved pussing av synlig overflate anbefales.



Uthulinger i grunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker i gårdsrom.  
Rekkverk av trevirke, ikke krav til rekkverk da høyde på mur er under 0,5 m fra terrengnivå.  
Rekkverk er kun besiktiget på innsiden.  
Øvrige forstøtningsmurer er vurdert under balkong, terrasser og rom under balkonger, se derfor eget punkt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengeforhold

### Beskrivelse

Utvendige terrengeforhold er vurdert visuelt.  
Det er ikke foretatt presisjonsnivellering.

Det registreres relativt flatt terreng ved nord-vest fasade av boligen og fall langt boligens sør-vest, nord-øst og sør-øst side. På sør-øst side ledes fall mot renne foran carport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omkringliggende terreng er relativt flatt med stedvis fall langs boligen i gårdsrommet som fremstår å være ført mot utvendig sluk i carport. På sør side er det etablert betongplattning med fall langs boligen og slukrenne. Det vurderes derfor at det vil være muligheter for større vannansamlinger mot boligen som tilsier at det kan være behov for terrengjusteringer/ jevnlig vedlikehold. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.

I slukrenner registreres vegetasjon, dette medfører at sluker kan tettes og overflatevann ledes ikke bort fra boligen som tiltenkt. Kan medføre til påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Vegetasjon på nord-øst side kan medføre at drensledning tettes og dermed ikke fører overflatevann bort fra boligen, foreligger ingen dokumentasjon på gjennomspyling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales å sørge for tilfredsstillende terrengfall bort fra bygningen gjennom justering av terreng der dette er utilstrekkelig, slik at overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmur. Slukrenner og avløp bør renses jevnlig for vegetasjon og avfall for å sikre fri vannføring. Vegetasjon i nærheten av drenerende tiltak bør fjernes eller holdes under kontroll, og det anbefales å kontrollere drencsystemets funksjon, herunder eventuell gjennomspyling og kamerainspeksjon, for å redusere risiko for fuktbelastning og vannansamling mot konstruksjonen.



Foto viser vegetasjon i slukrenne.

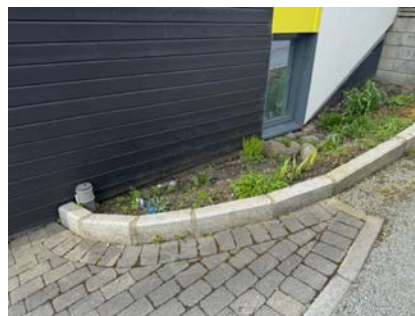


Foto viser vegetasjon/ bed inntil husets grunnmur, hulltaking foretatt i sovrom hjørne mot terrasse.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Synlig rør på tak forutsettes å være for kloakklufting.

## TG 2 Utv. Carport/ bod

### Beskrivelse

Etablert carport og utvendig bod.  
Betong på dekke, betong mot naboenheter og alle vegger i bod.  
Yttervegger mot naboenheter kan betegnes som forstøtningsmur på deler av området.  
Delvis synlig takkonstruksjon med sponplater, tak tekket med papp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. KONSEKVENNS: Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjøter svekkes, og taket tåler dårligere værpåkjenninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide. Alderen gjør også at forsikringselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres pløser i taktekkingen ved nedløpsrør mot terrasse. Pløser medfører at vann blir stående og hope seg opp på taket ved kraftig regn eller tett sluk. Dette kan føre til stor belastning på takkonstruksjonen og i verste fall gi lekkasjer eller skader. Inv. i bod er det relativt mye inventar og vanskelig tilkomst til undertak for kontroll, eier opplyser å ikke ha observert lekkasjer. På nord side registreres fuktmerke, fuktmåling indikerer ikke tegn til lekkasje, anbefales å holde undertak under kontroll for evt. lekkasjer etter regnvær. Visuell kontroll etter regnvær bør utføres for å sikre evt. lekkasjer i en tidlig fase.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Overvåk tilstanden jevnlig, anbefales en utvidet kontroll ved taktekker. Pløser utbedres ved å fjerne takpapp i området og etablere/ utjevne fallet i området.

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



Foto viser gjenstående vann på overflaten.



Foto viser ikke indikasjon på fukt i fuktmerke, forbehold om at dette er fra byggetidspunktet.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger utenfor aktsomhetskartet for skred og flomfare iht. NVE. Boligen ligger innenfor ett område med moderat til lav konsentrasjon av radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert. KONSEKVENNS: Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljø og potensiell helserisiko, da forhøyde radonverdier over tid kan øke risiko for helseskader. Tiltak kan bli nødvendig dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav. KONSEKVENNS: Manglende brannstige ved slik høyde medfører at rømningsvindu ikke fungerer som en sikker rømningsvei. Dette kan hindre trygg rømning ved brann, redusere tilgjengelig rømningstid og øke risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger, anbefales gjennomført i oppvarmings sesongen (1. oktober–30. april) med en måleperiode på minimum to måneder for å oppnå representative verdier. Anbefalt tiltaksgrense for radon i bolig er 100 Bq/m<sup>3</sup>, mens øvre grenseverdi er 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ved nivåer over anbefalte grenseverdier kan tiltak være nødvendig for å ivareta et tilfredsstillende og helsemessig godt innemiljø.

Anbefales å etablere brannstige fra 2. etasje til bakkenivå.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

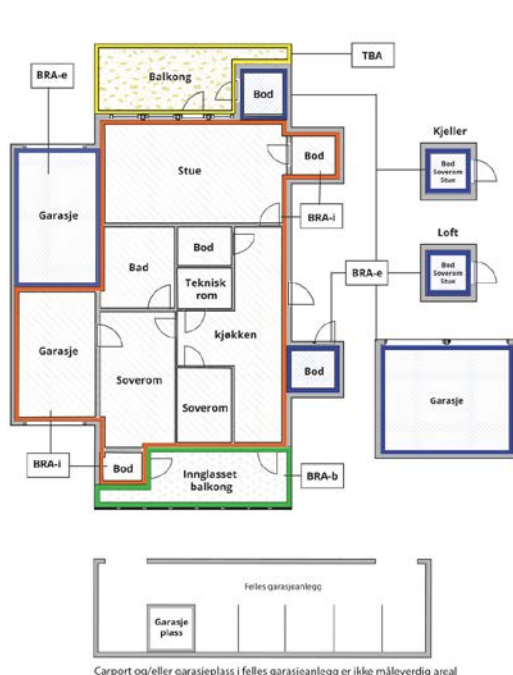
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	56			56	66
U. Etasje	48	11		59	
<b>SUM</b>	<b>160</b>	<b>11</b>			<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	2 stk. soverom, bad, stue m. gang og trapp		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, bod		
U. Etasje	Entré, vaskerom/bi-ing., teknisk rom/ bod, bad, 2 stk. soverom	Utvendig bod	

### Kommentar

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger.  
Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.  
På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Terrasse/ balkong arealer må betegnes som ca. det er av bygningssakkyndig ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Del 1, treplattning, ca. 24 m<sup>2</sup>

Del 2, betong, ca 18. m<sup>2</sup>

Del 3, betong, bed i senter medtatt i areal, ca. 24 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger, oversendt fra megler inkl. endringer, datert 29.04.2013.  
Ferdigattest, oversendt fra megler, datert 05.03.2015.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
For mer info konferer eier/selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	153	7

## Kommentar

Enebolig

2. Etasje: P-rom: Loftstue inkl. gang og trapp, Bad og 2 stk. soverom.  
1. Etasje: P-rom: Kjøkken/ allrom, Stue inkl. gang og trapp og WC. S-rom: Bod.  
U. Etasje: P-rom: Vaskerom/ bi-inngang, Entre (Hall/ trapp), Bad (Dusj/ WC) og 2 stk. soverom. S-rom: Teknisk rom/ bod.

Utvendig medfølger bod på ca. 11,4 m2.  
Carport er ikke et måleverdig areal iht. NS3940:2023, og er dermed ikke nærmere vurdert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Kjersti Lea Sletten	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1160		0	323.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Paulinehagen 10

### Hjemmelshaver

Sletten Kjersti Lea

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

OFFENTLIG

Se ellers meglers opplysninger.

### Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

### Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

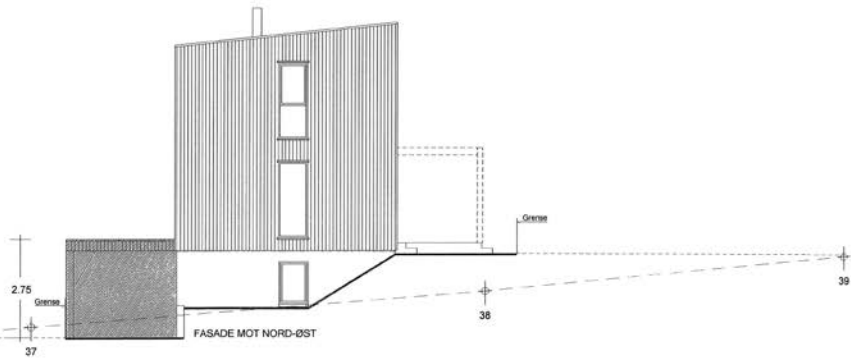
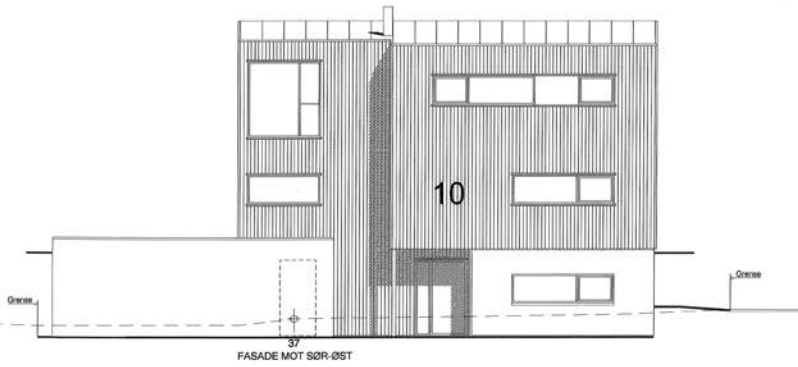
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

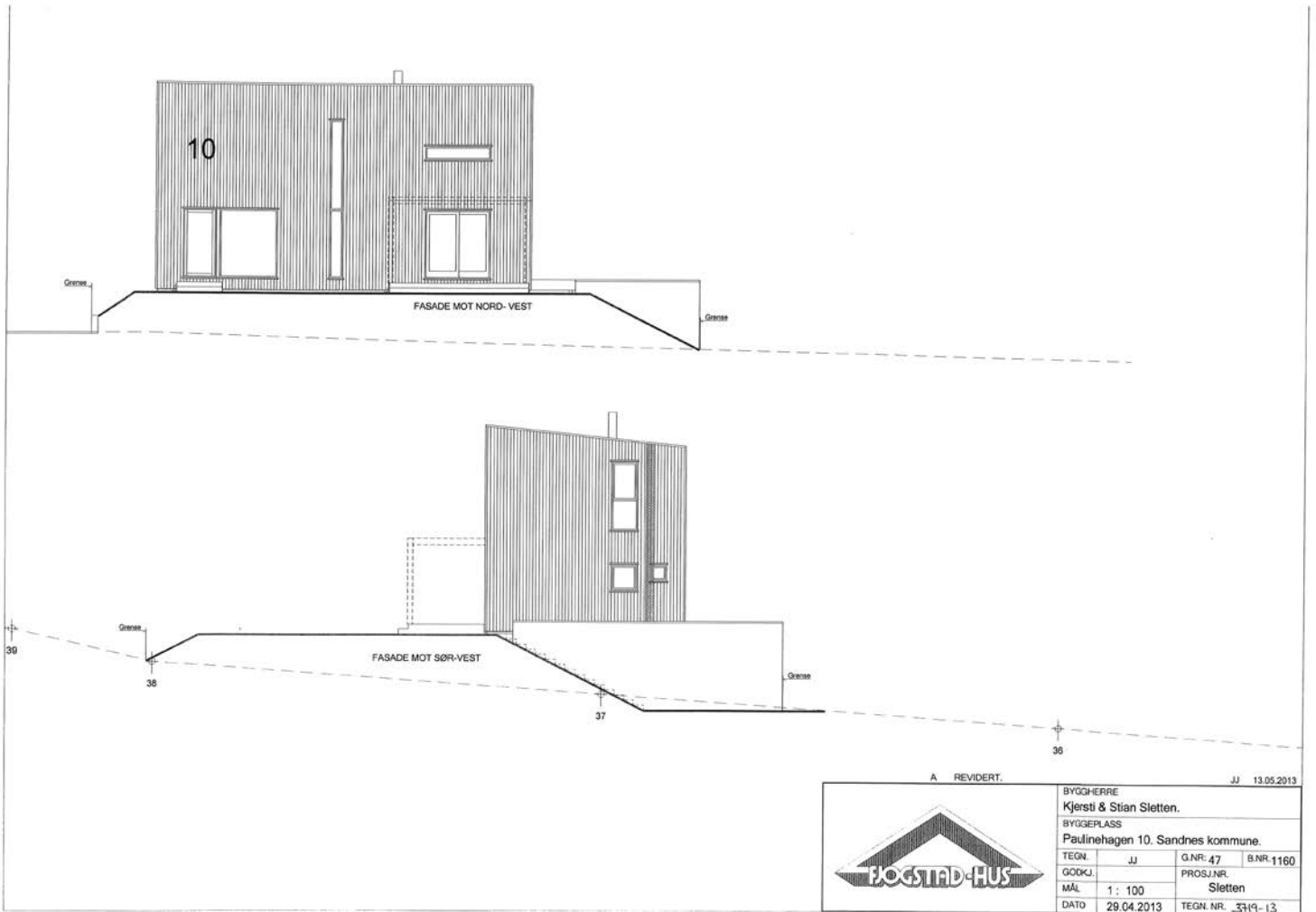


A REVIDERT.

JJ 13.05.2013



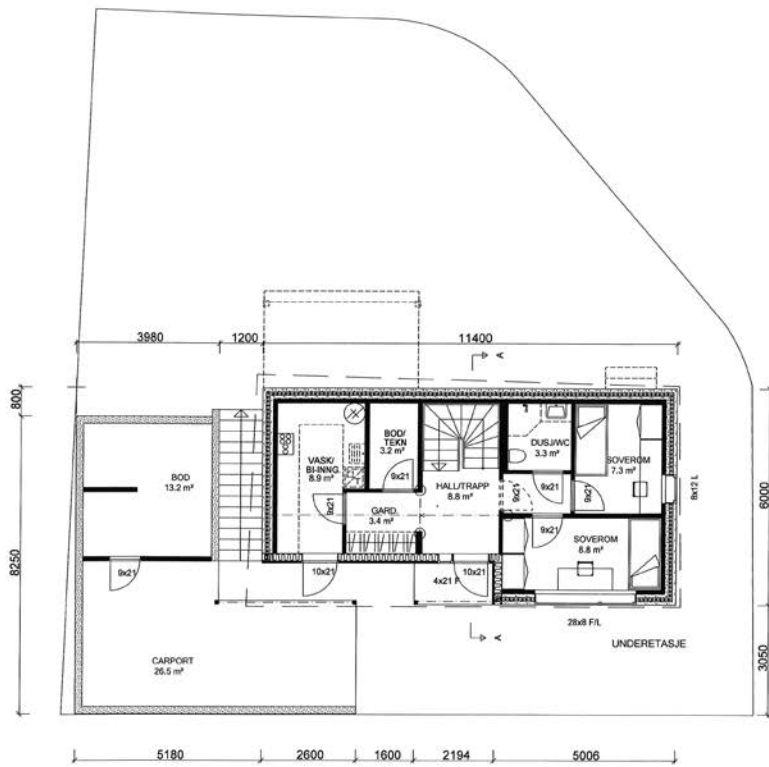
BYGGHERRE			
Kjersti & Stian Sletten.			
BYGGEPLASS			
Paulinehagen 10. Sandnes kommune.			
TEGN.	JJ	G.NR: 47	B.NR: 1160
GODKJ.		PROSJ.NR.	
MÅL	1: 100	Sletten	
DATO	29.04.2013	TEGN. NR. 3719-12	



A REVIDERT.

JJ 13.05.2013

BYGGEPLASS Paulinehagen 10. Sandnes kommune.			
TEGN.	JJ	G.NR: 47	B.NR: 1160
GOOKJ.		PROSJ.NR. Sletten	
MÅL	1 : 100		
DATO	29.04.2013	TEGN.NR. 319-13	



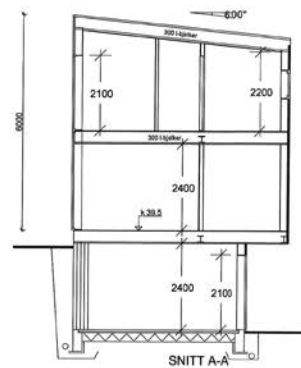
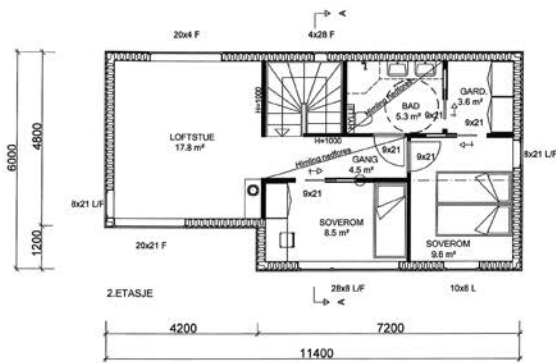
				A	REVIDERT.				
1. ETASJE	BRA	56.20 m²	REV.	ANT.	REV. GJELDER			JJ	13.05.2013
2. ETASJE	BRA	56.20 m²						SIGN	DATO
UNDERETASJE	BRA	48.55 m²							
SUM		160.95 m²							
BYA BOLIG	20.2 %	65.28 m²							
BYA BODI/CARPORT		45.00 m²							
TOMTEAREAL		323.30 m²							



BYGGHERRE  
Kjersti & Stian Sletten.

BYGGEPLASS  
Paulinehagen 10. Sandnes kommune.

TEGN.	JJ	G.NR. 47	B.NR. 1160
GODKJ.		PROSJ.NR.	
MÅL	1: 100	Sletten	
DATO	29.04.2013	TEGN. NR.	3919-3

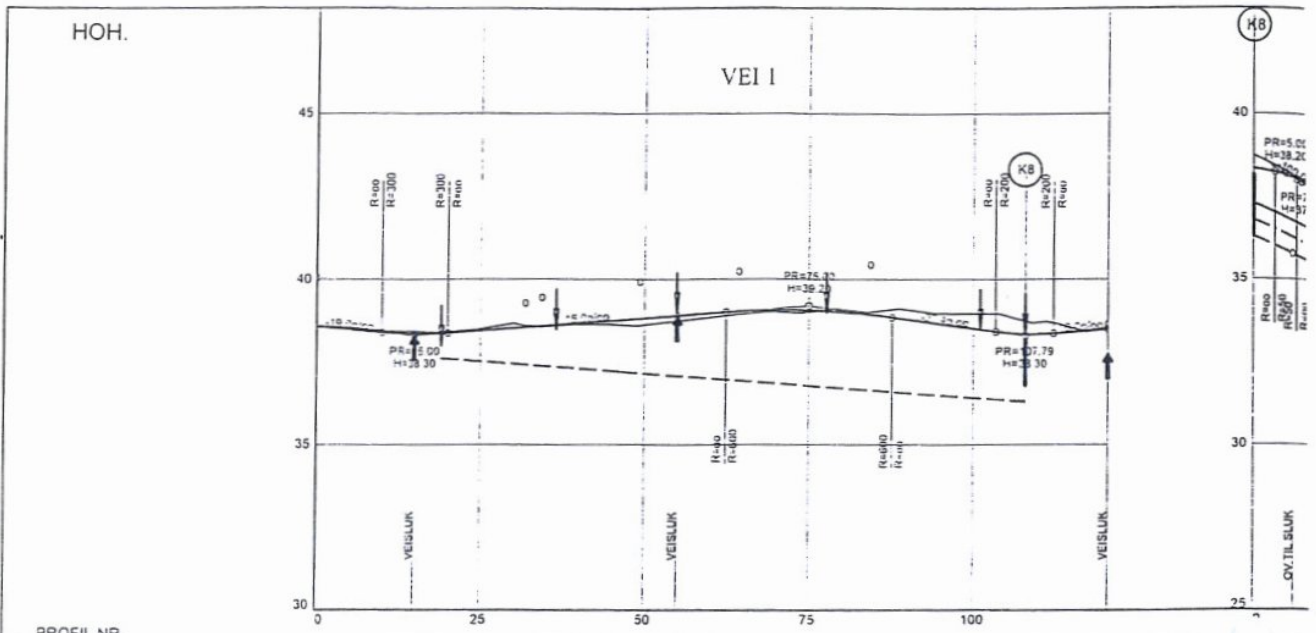


A REVIDERT.

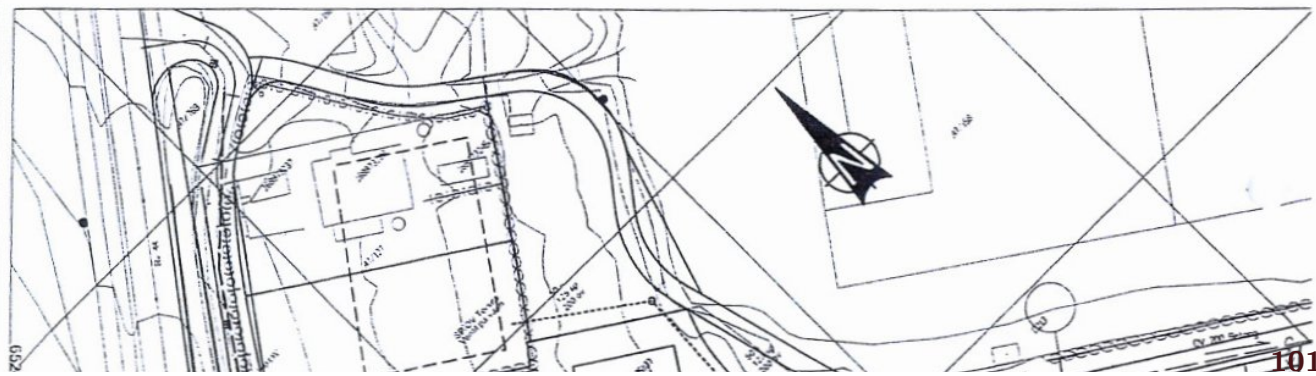
JJ 13.05.2013



BYGGHERRE Kjersti & Stian Sletten.			
BYGGEPLASS Paulinehagen 10, Sandnes kommune.			
TEGN.	JJ	G.NR: 47	B.NR: 1160
GODKJ.		PROSJ.NR.	
MÅL	1 : 100	Sletten	
DATO	29.04.2013	TEGN. NR.	SH19-13

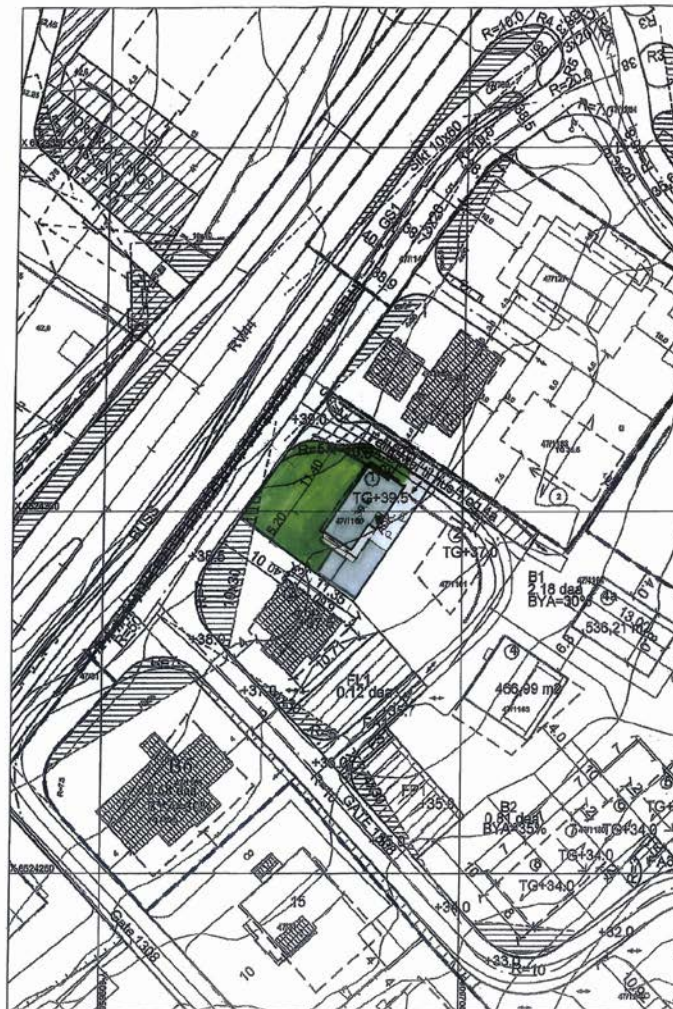


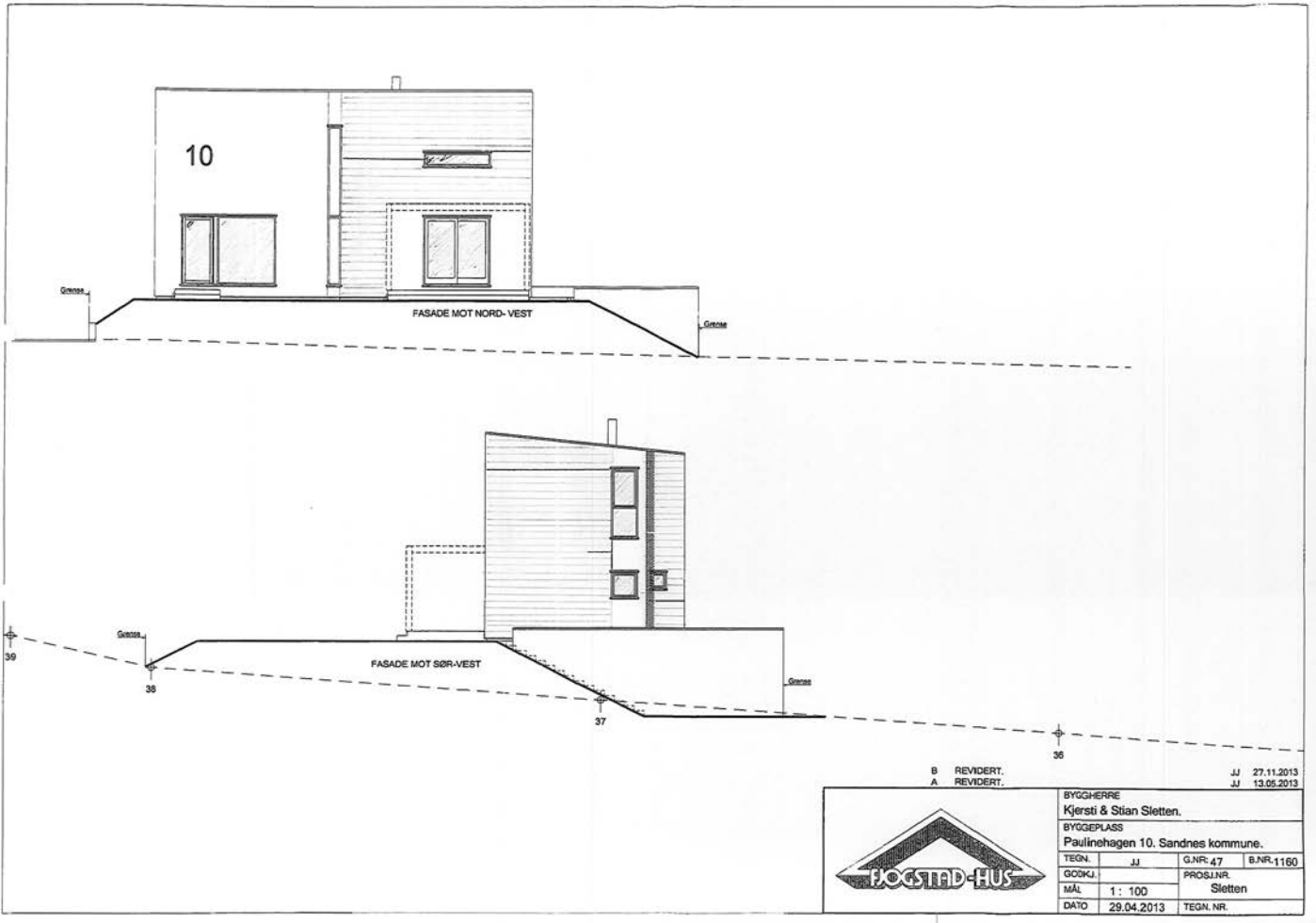
MARKTYPE	
HØYDE EKSISTERENDE TERRENG	18.5318.53
HØYDE ENDRET TERRENG	18.4418.44
AVSTAND MELLOM SYSTEMPKT.	
VANNLEDNING	DIM. TYPE HØYDE UTV. TOPP FALL
SPILLVANNsledning	DIM. TYPE HØYDE INN. BUNN FALL
OVERVANNsledning	DIM. TYPE HØYDE INN. BUNN FALL
PUMPELEDNING	DIM. TYPE HØYDE UTV. TOPP FALL



skrevet: kresem og stuen

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN					
Sandnes 2. januar 2013					
Gr. 47	Bar. 1160	Nytt bar.	Areal 323,3	Tomtenr. 1	Offisiell adresse Faullehagen 10
Representasjonspunkt x = y =		Reg. plan nr. 97102-01	Felt BI	M = 1:500	
Topp. gulv:		Min. kjellergolv kote + i henhold til tekniske planer	Saksbeh. byplan. :A.L. Saksbeh. bying. :G.BI. Saksbeh. oppmål:		
Kopi av situasjonskartet og målebrev skal sendes inn sammen med byggemeldingen.					
<b>PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:</b>			<b>PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:</b>		
1. Målsatt bygning. 2. Målsatt avstand til grenser og vei. 3. Adkomst til eiendommen. 4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom. 5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målebrev. I m = 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.			1. Terrenglinjer langs byggets fasader på akværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboelendom/vei. 2. Prosjektorende er ansvarlig for korrekte terrenglinjer i planlagt prosjekt		
<b>SPESEILLE OPPLYSNINGER:</b>					
<ul style="list-style-type: none"><li>• Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.</li><li>• Avstand mellom bygninger skal måles fra utv. kledning, og avstand fra eiendomsgrænse til bygning skal måles til utv. kledning.</li><li>• Det skal være lunlagt stikkledninger til tomten, som avmerket med gult, på vedlagte kopi av ledningsplan. Sandnes kommune har ikke mottatt innmølinger på disse, og har derfor ikke opplysninger om dem.</li><li>• Tilknytningsgebyr for vann og avløp vil bli beregnet etter lav sats.</li><li>• Vedlegg: Kopi av ledningsplan.</li></ul>					
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:</b>					
<ul style="list-style-type: none"><li>- Behandlings- og kontrollgebyr for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt og tilknytningsavgift for vann og kloakk innen 3 år etter byggetillatelse er gitt.</li><li>- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.</li><li>- Grunneier må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.</li><li>- Det må innhentes opplysninger om EI og Teloverkrets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.</li></ul>					
<b>EVNTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.</b>					
- Situasjonskartet er gyldig 12 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.					
<b>DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:</b>					
Grnr.	Bar.	Eiere	Adresse		
			Egen liste vedlagt.		

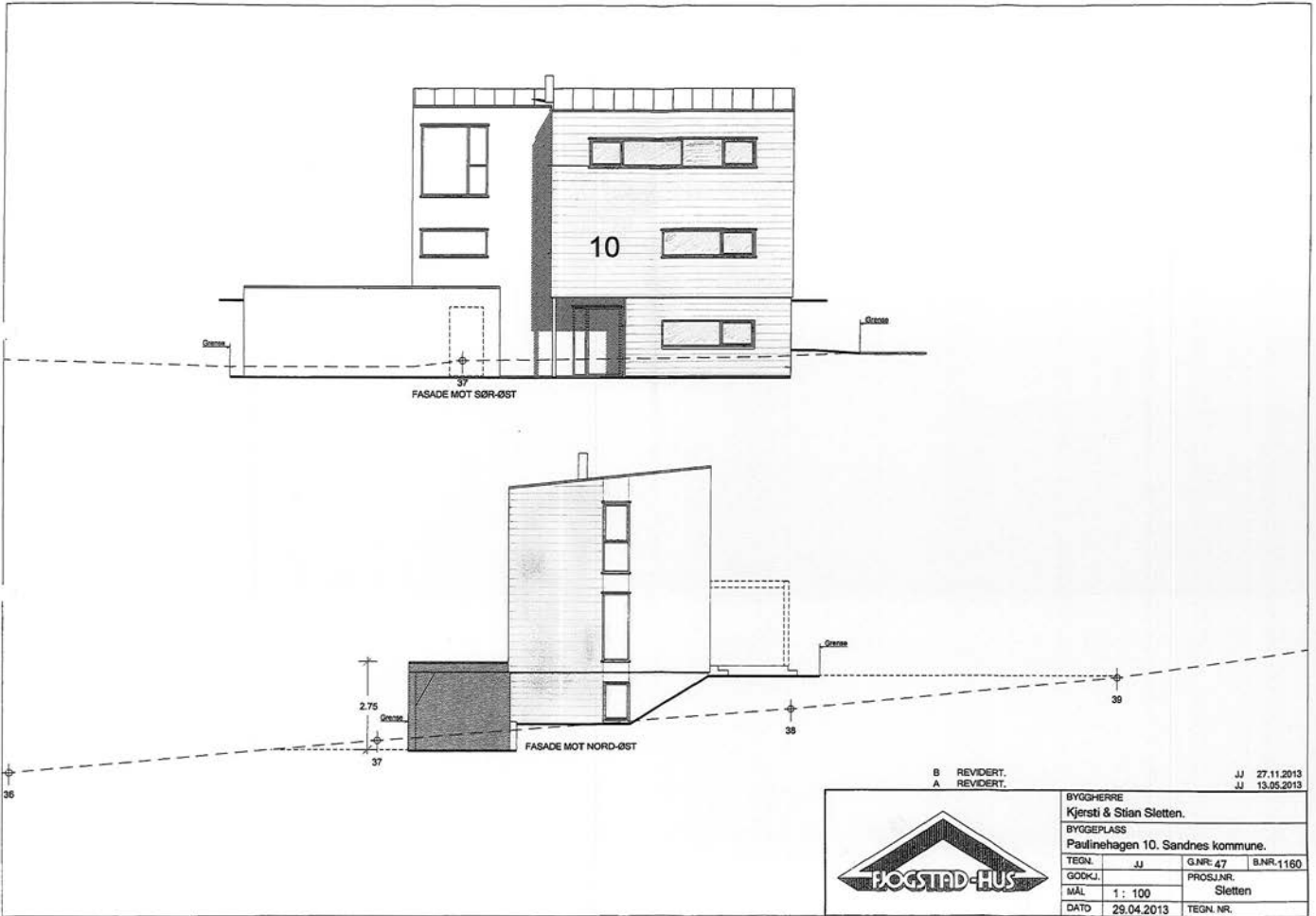




B REVIDERT. JJ 27.11.2013  
 A REVIDERT. JJ 13.05.2013



BYGGERE Kjersti & Stian Sletten.			
BYGGEPLASS Paulinehagen 10. Sandnes kommune.			
TEGN	JJ	G.NR. 47	B.NR. 1160
GODKJ.		PROSJEKTNR. Sletten	
MÅL	1 : 100		
DATO	29.04.2013	TEGN. NR.	



B REVIDERT.  
A REVIDERT.

JJ 27.11.2013  
JJ 13.05.2013

				BYGGHERRE	
				Kjersti & Stian Sletten.	
BYGGEPLASS					
Paulinehagen 10. Sandnes kommune.					
TEGN.	JJ	G.NR. 47	B.NR. 1180		
GODKJ.		PROSJEKTNR.		Sletten	
MÅL	1 : 100				
DATO	29.04.2013	TEGN. NR.			



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 05.03.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 13/05428-17  
Arkivkode: 47/1160

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 47/1160

Byggeadresse: Paulinehagen 10

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker m/adr:

Fjogstad-Hus Sandnes AS, Strandgata 21, 4307 SANDNES

Tiltakshaver m/adr:

Kjersti Lea Sletten, Paulinehagen 16, 4322 SANDNES

Stian Sletten, Paulinehagen 16, 4322 SANDNES

Viser til tillatelse til tiltak datert 12.09.2013 og tillatelse til endring datert 19.02.2014.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kristin Totland  
Seksjonsleder tilsyn

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

---

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Kjersti Lea Sletten, Paulinehagen 16, 4322 SANDNES

Stian Sletten, Paulinehagen 16, 4322 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Fjogstad-Hus Sandnes AS		Strandgata 21	4307 SANDNES

# Grunnkart

Adresse: Paulinehagen 10, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1160/0/0

Dato: 2026-04-17

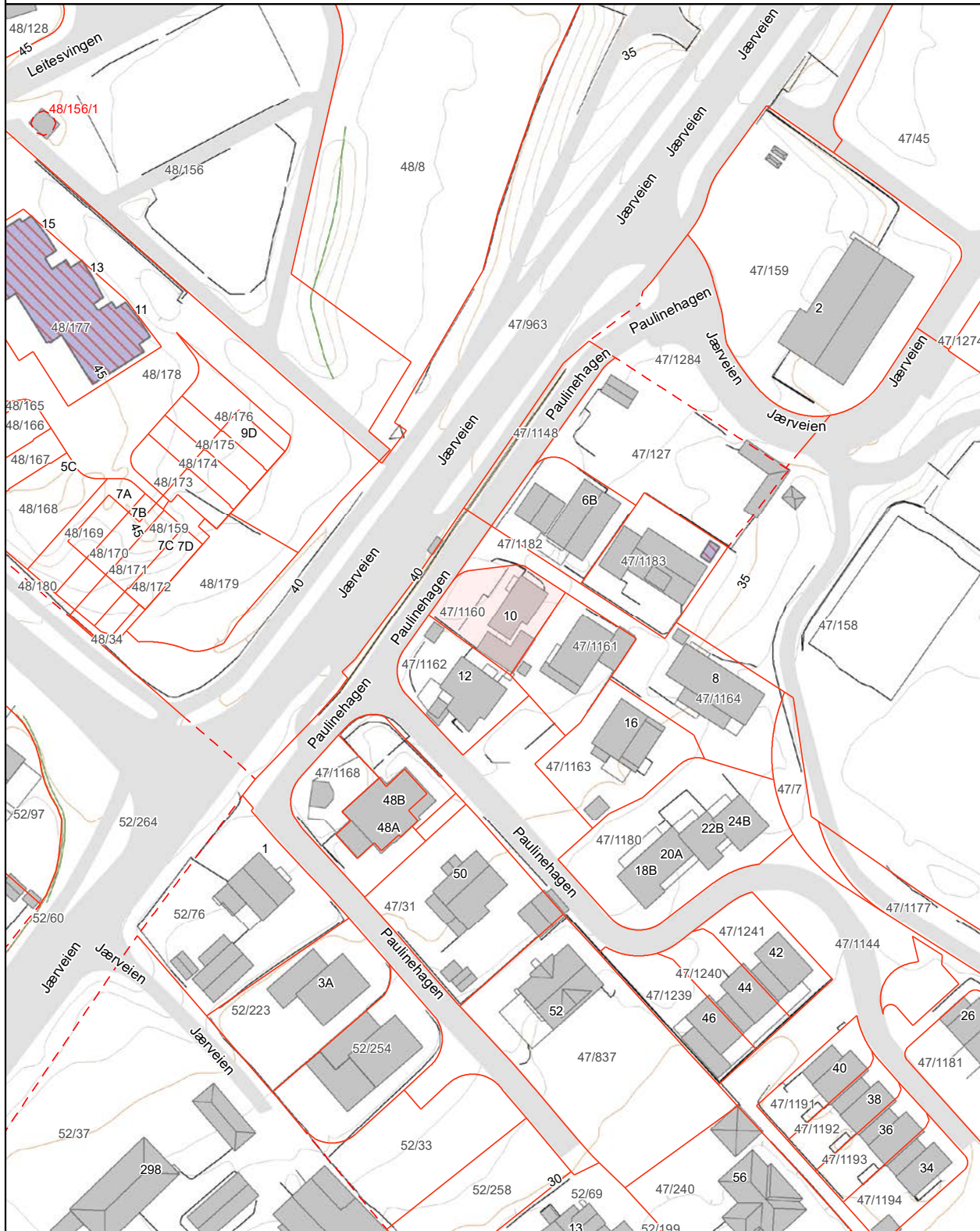
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

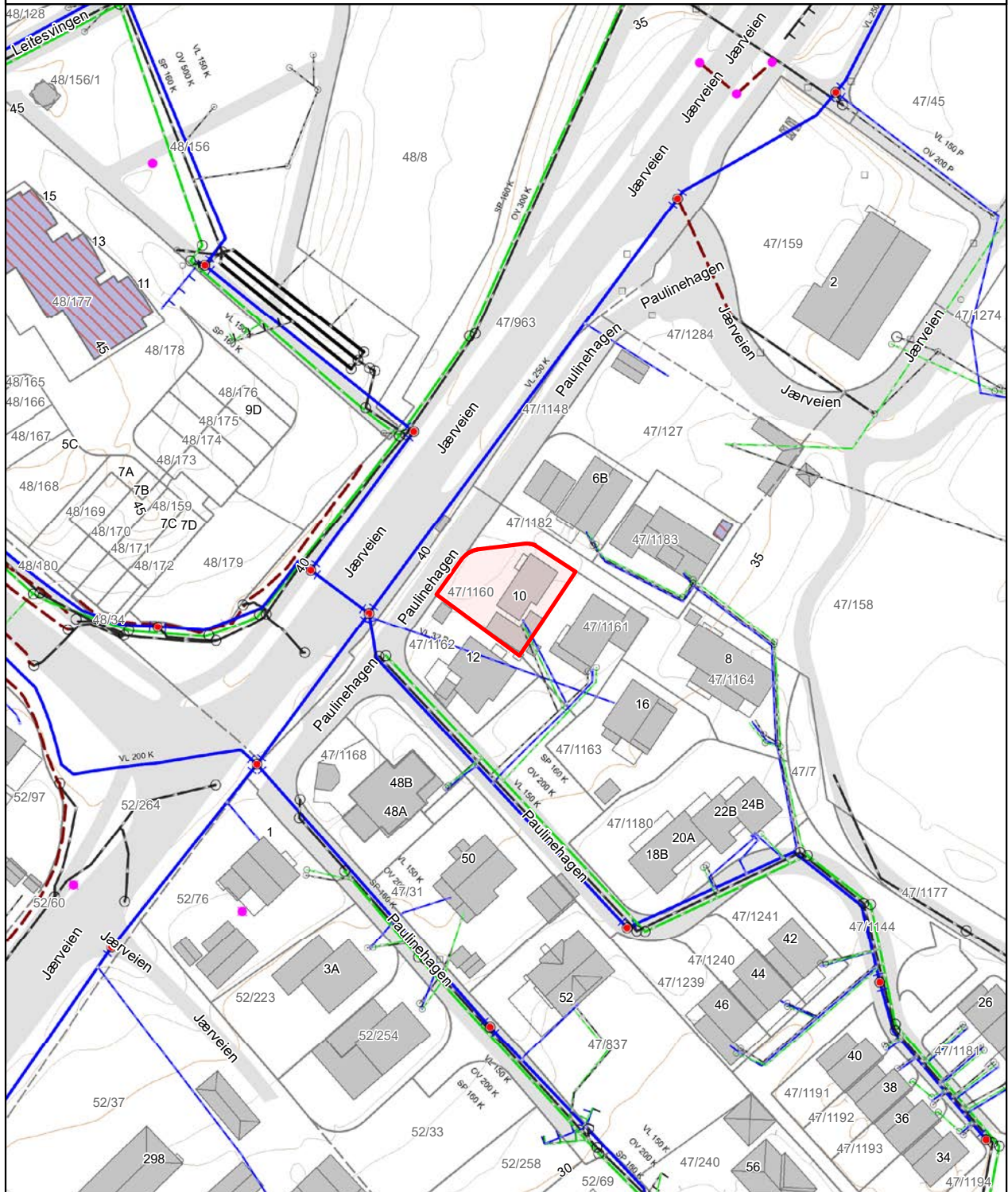


# Vann- og avløpskart



Adresse: Paulinehagen 10, 4322 SANDNES  
Gnr/Bnr: 47/1160/0  
Dato: 2026-04-17  
Målestokk: 1:1,000

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



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

## Endret regulering for del av felt B1, Ganddal godsterminal

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 97102-01

Saksnummer 200400885

---

#### § 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse på Gnr. 47 Bnr. 7.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsplanen inneholder følgende reguleringsformål:

Byggeområder:

- Boliger med tilhørende anlegg; B1 – B5

Offentlige trafikkområder:

- Off. kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Spesialområder:

- Frisiktsone ved veg

Fellesområder:

- Felles avkjørsel; FA1 – FA4
- Felles gangareal; FG1 – FG2
- Felles parkeringsplass; FP1 – FP2
- Felles lekeareal; FL1 – FL3
- Fellesareal for garasjer; FC1
- Felles grøntanlegg; FGR1 – FGR2
- Fellesareal for plassering av søppelspann; FS1 – FS3

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER

3,1 Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 er felles for tomtene 2 og 4 i felt B1.

Felles avkjørsel FA3 er felles for felt B2.

Felles avkjørsel FA4 er felles for feltene B4 og B5.

Felles gangareal FG1 er felles for alle tomtene i planområdet, samt for eksisterende bebyggelse sørvest for planområdet.

Felles gangareal FG2 er felles for felt B5.

Felles parkeringsplass FP1 er felles for feltene B2 og B4

Felles parkeringsplass FP2 er felles for felt B5.

Felles lekeareal FL1 er felles for felt B1.  
 Felles lekeareal FL2 er felles for felt B2 – B5.  
 Felles lekeareal FL3 er felles for alle boligene innenfor planområdet.  
 Fellesareal for garasjer FC1 er felles for felt B5.  
 Felles grøntanlegg FGR1 og FGR2 er felles for feltene B2 – B5.  
 Fellesareal for søppelspann FS1 er felles for tomtene 2 – 4 i felt B1.  
 Fellesareal for søppelspann FS2 er felles for felt B3.  
 Fellesareal for søppelspann FS3 er felles for feltene B4 og B5.

### 3.2. Carport/Garasje

Carport/garasje kan plasseres i nabogrense, også når den er sammenbygget med bolighuset.

Carport/garasje skal plasseres min. 5 m og 1 m fra vegkant ved innkjøring henholdsvis vinkelrett på og parallelt med veg.

### 3.3. Innhegning

Gjerder/beplantning eller annen innhegning skal plasseres min. 0,75 m fra vegkant.

Det tillates ikke oppsett av gjerde i tomtegrense mot offentlig veg, kun hekk. Granhekk tillates ikke.

## § 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG – felt B1.

- 4.1 Det tillates oppføring av bolighus i to etasjer innenfor byggegrenser vist på plankartet. Underetasje tillates der terrengforholdene ligger til rette for det. Høydeplassering av bebyggelsen er vist på plankartet ved angitt cotehøyde på topp gulv 1.etg - TG.
- 4.2 Maksimal BYA er satt til 30 % av feltets størrelse, eks. garasje/carport.
- 4.3 Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Møneretning/fallretning er vist på plankartet.
- 4.4 Maks gesimshøyde settes til 6 m og maks mønehøyde 9 m, begge målt fra topp gulv 1.etg - TG.
- 4.5 Bygningene innenfor feltet skal ha enhetlig utforming. Det tenkes her på materialvalg og utforming av fasade/tak, samt fargevalg.
- 4.6 Eventuell utvidelse av eksisterende bolig – tomt 4 – skal skje innenfor viste byggegrenser.

## § 5 BYGGEOMRÅDE FOR FLERFAMILIEHUS – felt B2.

- 5.1 Det tillates oppføring av bolighus i to etasjer innenfor byggegrenser vist på plankartet. Underetasje for parkering/boder kommer i tillegg. Høydeplassering av bebyggelsen er vist på plankartet ved angitt cotehøyde på topp gulv 1.etg - TG.
- 5.2 Maksimal BYA er satt til 35 % av feltets størrelse.
- 5.3 Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Møneretning/fallretning er vist på plankartet.

- 5.4 Maks gesimshøyde settes til 6 m og maks mønehøyde 9 m, begge målt fra topp gulv 1.etg - TG.
- 5.5 Bygningene innenfor feltet skal ha enhetlig utforming. Det tenkes her på materialvalg og utforming av fasade/tak, samt fargevalg.

#### **§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR REKKE-/KJEDEHUS – felt B3, B4 og B5.**

- 6.1 Det tillates oppføring av bolighus i to etasjer innenfor byggegrenser vist på plankartet. Underetasje tillates der terrengforholdene ligger til rette for det. Høydeplassing av bebyggelsen er vist på plankartet ved angitt cotehøyde på topp gulv 1.etg – TG.
- 6.2 Maksimal BYA er satt til 40 % av feltenes størrelse, eks. garasje/carport.
- 6.3 Takform kan være pulttak med maks takvinkel på 10°, eller saltak med takvinkel på 35° ± 5°. Møneretning/fallretning er vist på plankartet.
- 6.4 Maks gesimshøyde settes til 6 m og maks mønehøyde 9 m, begge målt fra topp gulv 1.etg – TG.
- 6.5 Innenfor hvert felt skal bolighusene med tilhørende anlegg oppføres samlet og ha enhetlig utforming. Det tenkes her på materialvalg og utforming av fasade/tak, samt fargevalg.

#### **§ 7 PARKERING**

- 7.1 Felt B1.  
For tomtene 1-4 skal det avsettes 3 p-plasser pr. boenhet på egen tomt.
- 7.2 Felt B2.  
For tomtene 5 – 8 skal det avsettes 1 p-plass pr. boenhet i parkeringskjeller, samt 0,5 p-plass pr. boenhet i felles parkeringsanlegg FP1.
- 7.3 Felt B3.  
For tomtene 9 – 11 skal det avsettes 3 p-plasser pr. boenhet på egen tomt.
- 7.4 Felt B4.  
For tomtene 12 – 15 skal det avsettes 2 p-plasser pr. boenhet på egen tomt, samt 0,5 p-plass pr. boenhet i felles parkeringsanlegg FP1.
- 7.5 Felt B5.  
For tomtene 16 – 19 skal det avsettes 1 p-plass pr. bolig i felles parkeringsanlegg FP2, samt 1 carport pr. bolig i felles parkeringsanlegg FC1.

#### **§ 8 FELLES LEKEAREAL**

- 8.2 For felles lekeplasser (FL1 – FL3) skal det utarbeides utomhusplaner i målestokk 1:200. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av parksjefen, Sandnes kommune før anleggsstart.
- 8.2 Områdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til rekkefølge- bestemmelsene, § 10.

## § 9 AVFALLSHÅNDTERING

- 9.1 For felt B2 skal det etableres permanent oppstillingsplass for avfallsbeholdere i søppelrom i underetasjen.
- 9.2 For de øvrige boligene skal det, på den enkelte tomt, settes av plass til 3 avfallsbeholdere skjermet i innhegning. Plassering og utforming av innhegningen skal fremgå av søknad om byggetillatelse. Avfallsbeholderne skal bringes frem til felles oppsamlingsplass på tømmedagen.

## § 10 SPESIALOMRÅDE

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over nivået på tilstøtende vegger. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivå.

## § 11 ENERGI

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart. Deretter, også før anleggsstart, skal det dokumenteres at strømbehovet og dermed at elnettplan er avklart med elnetteier Lyse Nett.

## § 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 11.1 Regulert adkomstveg og støyskjerming skal opparbeides og ferdigstilles før første innflytting i planområdet.
- 11.2 Felles avkjørsler og felles parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med øvrige vegnett.
- 11.3 Lekeareal tilhørende et boligfelt skal stå ferdig opparbeidet ved første innflytting i feltets bolighus.
- 11.4. Utbygging kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet på både barnetrinn og ungdomstrinn

### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
09.10.2007	200704305	Tomtene 4 og 4a kan bebygges med en boenhet pr. tomt.



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	47	<b>Bruksnr</b>	1160	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

#### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken  
 Bebyggelsesplaner  
 Reguleringsplaner over bakken  
 Reguleringsplaner i vannsøylen  
 Reguleringsplaner under arbeid  
 Kommunedelplaner under arbeid

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	323.12 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 3
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	143.68 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	170.2 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H210
<b>Kpstoy</b>	210 - Rød sone T-1442

<b>Areal</b>	323.12 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	97102-01
<b>Navn</b>	Endret regulering for del av felt B1, Ganddal godsterminal
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01/31/2006 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_97102-01.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	5.56 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	323.1 kvm
<b>Feltnavn</b>	B1
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0.02 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

---

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Paulinehagen 10, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1160/0/0

Dato: 2026-04-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97102-01

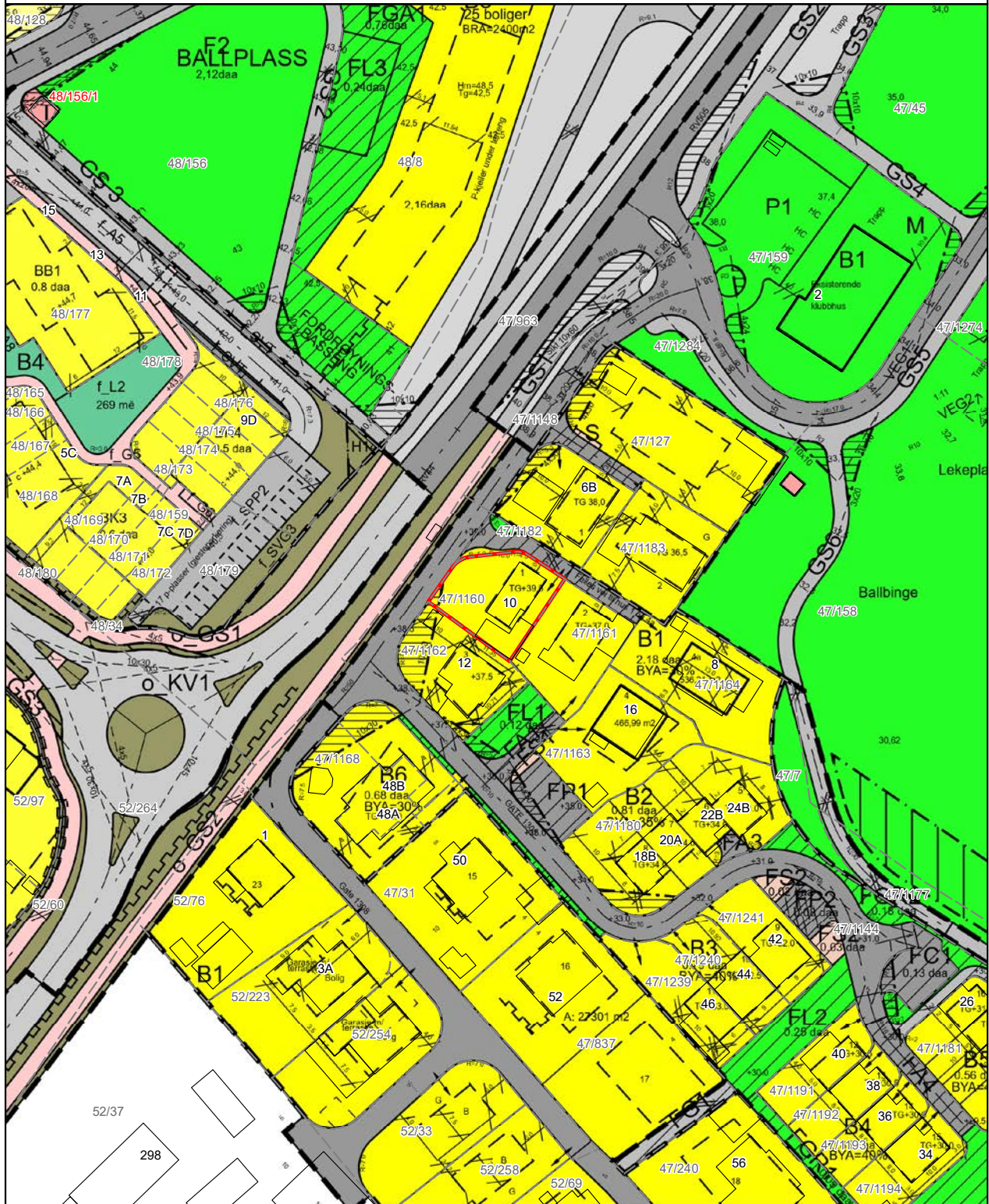
Ikrafttredelsesdato: 31.1.2006






























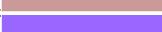





















































SANDNES  
KOMMUNE









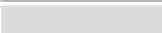
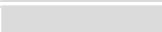































Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.











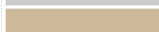















Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
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	

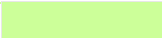

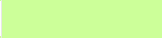
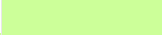






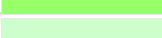

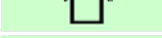






Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

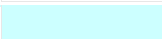
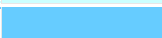






<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé 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	
Overvannnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

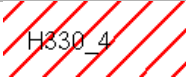
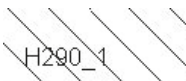
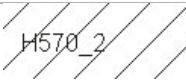
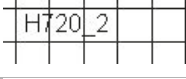
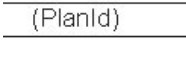
<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

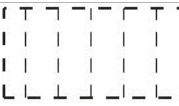
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





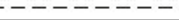








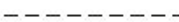



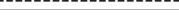



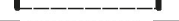





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
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	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

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

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

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



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

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

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drose)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

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

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

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

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

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



## KOMBINERTE FORMÅL

## KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

## Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

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

# Kommuneplan

Adresse: Paulinehagen 10, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1160/0/0

Dato: 2026-04-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

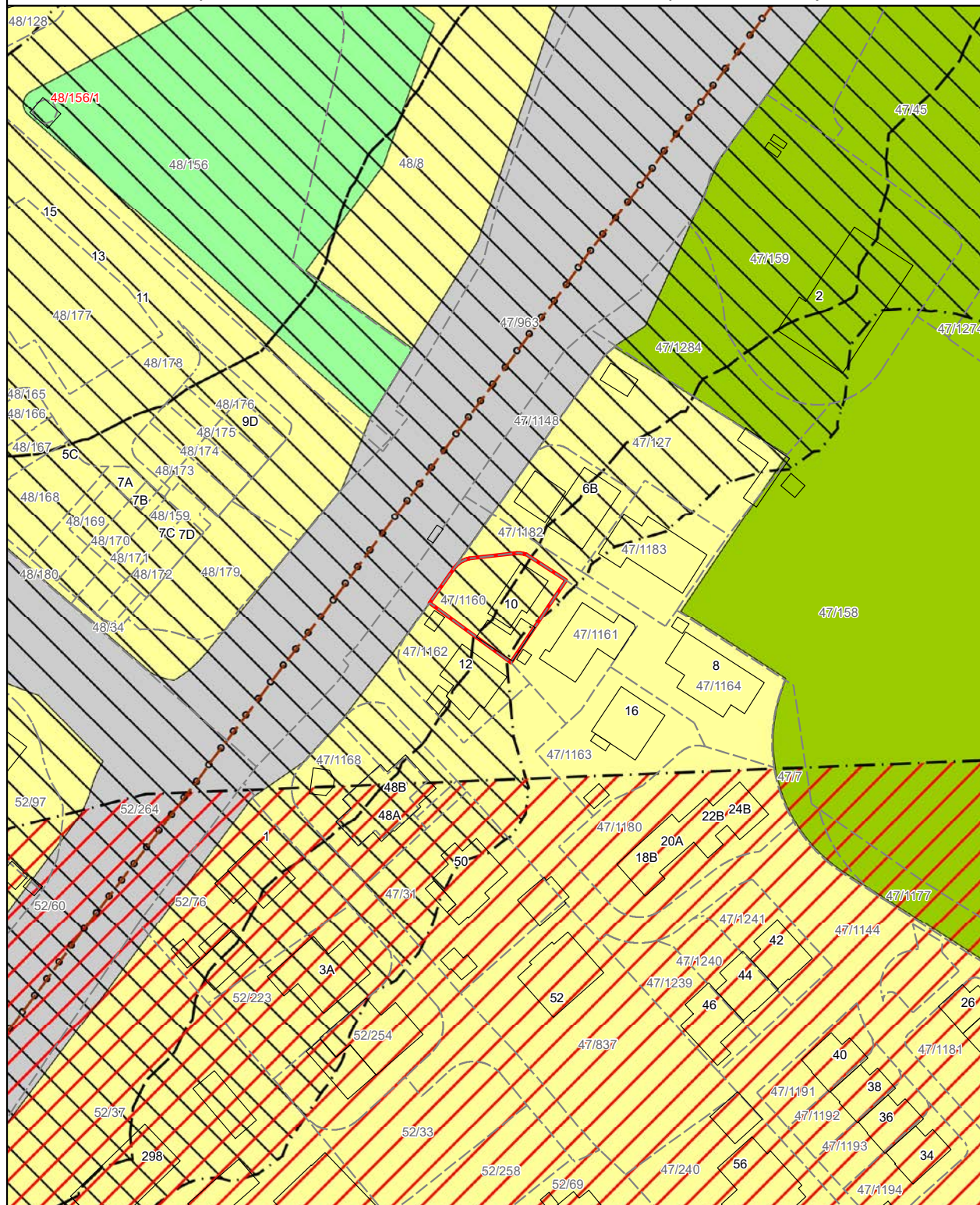
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

# Nabolagsprofil

Paulinehagen 10 - Nabolaget Ganddal/Stokkaland - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Leiteveien Linje 52, N94	1 min 0.1 km
Ganddal stasjon Linje L5	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.6 km

## Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	5 min 2.3 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	5 min 2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 2.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Skjæveland	8 min
Møller Bil Sandnes og Jæren	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

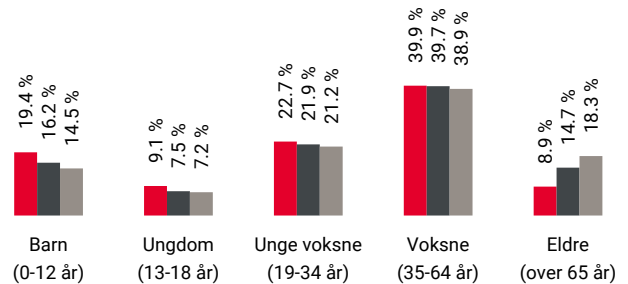
Godt vennskap 73/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal/Stokkaland	1 565	640
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 69 barn	13 min 1.2 km
Osa gårdsbarnehage (0-5 år) 73 barn	14 min 1.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	14 min 1.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



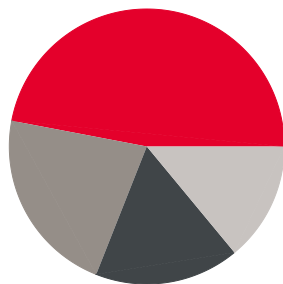
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

	Gandal stadion	2 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.1 km	
	Olsokveien sandvolleyball	11 min	
	Sandvolleyball	0.9 km	
	Synergi Treningssenter	5 min	
	Ganddal Terapi & Trening	7 min	

## Boligmasse



- 47% enebolig
- 17% rekkehus
- 22% blokk
- 14% annet

«Hjelpsomme, høflige og sosiale naboer som bryr seg!»

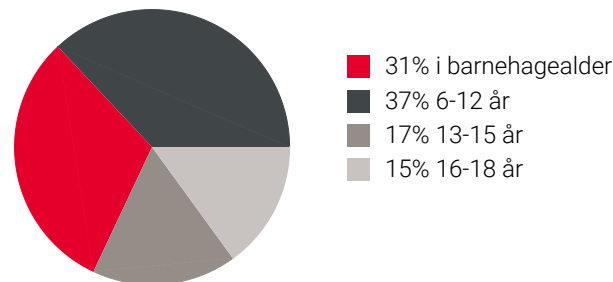
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	9 min	
	Vitusapotek Ganddal	16 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

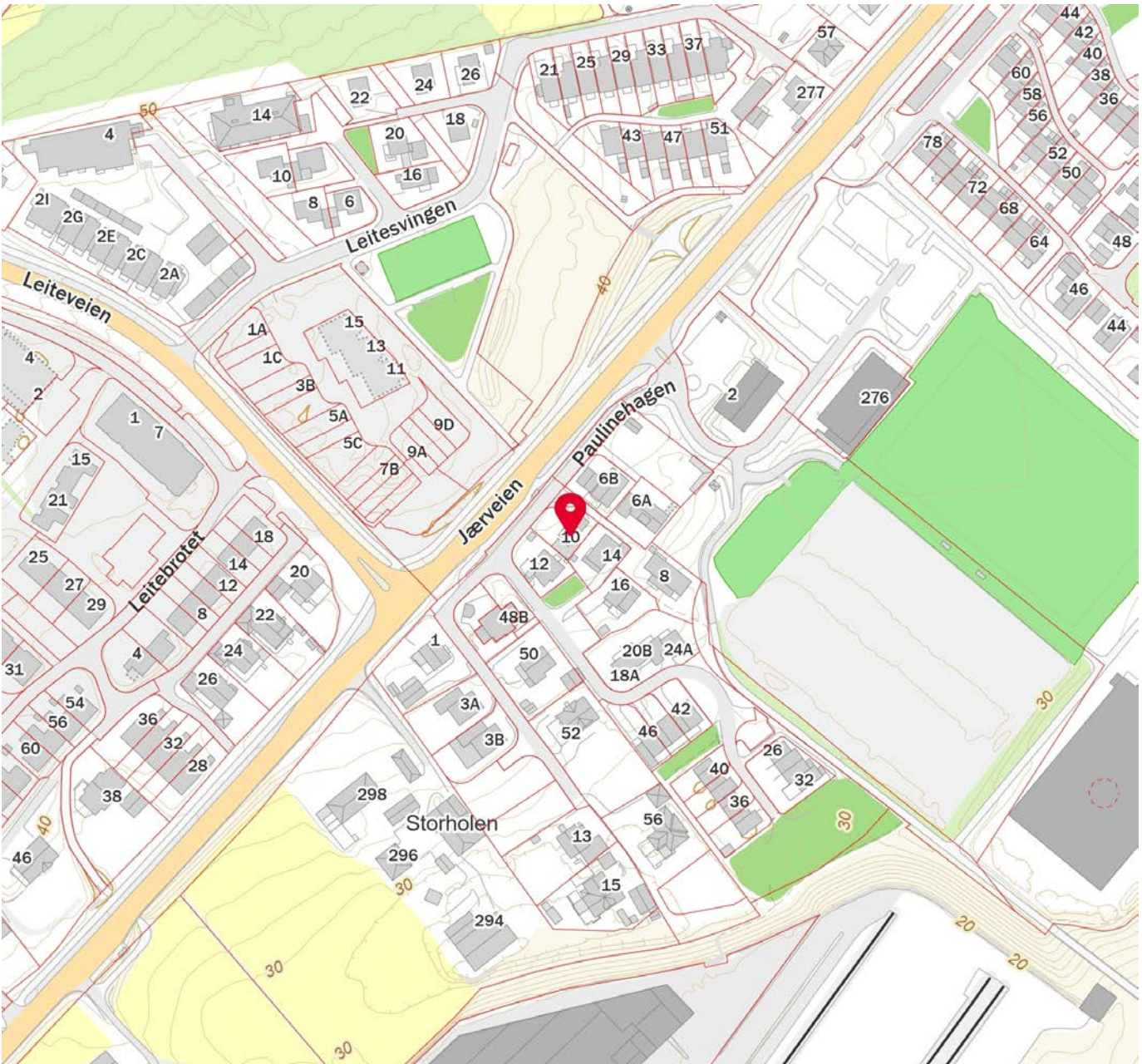


0% 43%

- Ganddal/Stokkaland
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Paulinehagen 10  
4322 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre