



**aktiv.**

Lunden 42, 4319 SANDNES

**Innholdsrik enebolig med attraktiv  
og barnevennlig beliggenhet.  
Solrik og meget pent opparbeidet  
tomt. Dobbel garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

## Mona Mork

**Mobil** 958 96 103

**E-post** mona.mork@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55  
00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 890,-  
**Selger:** Margrete Svandal Bø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 198/258 kvm  
**Tomtstr.:** 571.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 1202  
**Oppdragsnr.:** 1412260048

# Innholdsrik enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Solrik og pent opparbeidet tomt.

Velkommen til Lunden 42.

Her kan du flytte inn i et populært, barnevennlig og sentrumsnært område like ved Skeiane ungdomsskole.

Eiendommen ligger i blindvei og har ikke gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til barnehager, skoler, fotballbane og lekeplass.

Sandneshallen er et av landets flotteste innendørs friidrettsanlegg med blant annet klatrevegg, gruppetrening, styrkerom og ballspill, samt fotballbane på utsiden.

Dagligvarehandelen kan lett gjøres på Helgø Meny som ligger like ved.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun en liten spasertur til Langgata og sentrum. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Togstasjon på Skeiane og Ruten ligger i gangavstand og har hyppige avganger til Stavanger og sørover. Det er kort vei til påkjørsel E-39.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	65
Egenerklæring .....	96
Midlertidig byggetillatelse .....	104
Brukstillatelse .....	105
Byggetillatelse garasje .....	106
Byggetillatelse hagestue .....	107
Byggetillatelse drivhus .....	109
Grunnkart .....	113
Reguleringsplan .....	115
Reguleringsbestemmelse .....	116
Vann og avløpskart .....	123
Kommunale avgifter .....	124
Formuesverdi .....	125
Servitutter .....	126
Diverse tegninger .....	130
Nabolagsprofil .....	146
Budskjema .....	155

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 198 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 258 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 kvm Gang, vaskerom, hobbyrom, soverom(ikke godkjent) disponibelt rom, bad, stue/kjøkken (ikke godkjent)

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og hagestue.

BRA-b: 13 kvm Hagestue

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Gang, kontor og 2 loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse.

### **Garasje og bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Dobbelt garasje med bod.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

571.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt 571 kvm.

Tomten er solrik og meget pent opparbeidet.

Dette er en hage for deg med grønne fingre. Her kan du dyrke egne grønnsaker og drive frem egne planter i drivhuset bak garasjen. Her er bærbusker og fruktrær. Alle bed en møysomelig stelt noe som viser seg når de forskjellige planteartene nå kommer frem fra vinterdvale og strekker seg mot vårsolen. Det er god plass til trampoline på plen ved inngangsparti.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et barnevennlig, attraktivt og etablert boligområde på Lunden/Skeiane, rett utenfor Sandnes sentrum.

Gangavstand til barnehager, skoler, fotballbane og lekeplass. Sandneshallen er et av landets flotteste innendørs friidrettsanlegg med blant annet klatrevegg, gruppetrening, styrkerom og ballspill, samt fotballbane på utsiden.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som Sandvedparken, byens "grønne lunge". Parken brer seg over 3,5 kilometer mellom sentrum og Ganddal, og er et populært turområde med flotte lekeplasser og treningsapparater.

Dagligvarehandelen kan lett gjøres på Helgø Meny som ligger like ved. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun en liten spasertur til Langgata og sentrum med et rikt og variert utvalg. I sentrum finner du blant annet kino, kulturhus, mange flotte butikker, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Kvadrat kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Togstasjon på Skeiane og Ruten ligger i gangavstand og har hyppige avganger til Stavanger og sørover. Det er kort vei til påkjørsel E-39.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Skeiane ungdomskole ligger like ved.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Flere barnehager i nærmiljøet.

### **Skolekrets**

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser til sentrum. Gangavstand til Sandnes sentrum med tog og busstasjon på Ruten samt tog fra Skeiane stasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig oppført i 1969, med ringmur/plate i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler. Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

### **Innhold**

1 etg.

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjeller.

Gang, kjellerstue, 2 gjesterom, bad, bod, vaskerom.

Loft.

Kontor, gang, 2 loftsrom.

### **Standard**

Velkommen til Lunden 42.

Her kan du flytte inn i et populært, barnevennlig og sentrumsnært område like ved Skeiane ungdomsskole.

Eiendommen ligger i blindvei og har ikke gjennomgangstrafikk.

Boligen hadde opprinnelig 3 soverom på hovedplanet men det ene soverommet er tatt inn i stuen der spisestuen står i dag.

Stuen er lys og trivelig med store vindusflater og skyvedør ut til den solrike terrassen og hagen. Her er varmepumpe og peisovn for kalde dager. Hagestuen ble påbygget boligen i 2015. Her får du en perfekt overgang mellom inne og uteområde.

Kjøkkenet er innholdsrikt og har godt med skap og benk plass. Koselig spisekrok med utsyn til nabolaget.

Flott flisebelagt bad er innredet med vask i seksjon, vegghengt toalett og romslig dusjnische. God belysning fra spotter i tak og lys over speil. Hovedsoverommet har romslig garderobe og utgang til terrassen.

Gode parkeringsforhold i dobbel garasje samt flere biloppstillingsplasser i steinbelagt gårdsrom.

Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

Veggkonstruksjon

Utvendig kledning med stående og liggende kledning. Deler av utvendig kledning er stedvis skiftet ifbm. utskiftning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Utvendig kledning med varierende alder, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er stedvis ikke registrert bruk av musetbånd mellom kledning og veggkonstruksjon, men bruk av klosser. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tetting rundt bygning, muse tetting anbefales kontrollert Når mus først kommer inn kan de skade isolasjon, dampspærre, gnage hull i isolasjon, lage reir, skade dampspærren gnage på elektriske kabler/rør osv.

Takkonstruksjon/Loft

Befaring er utført fra bakkenivå. Yttertak med og uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Innvendig sutak på loft anbefales inpsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig etablert lufter spalter i raftekasser, utluftning av tak anbefales kontrollert. Loft er kledd igjen uten inspeksjonsluker.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Uten inspeksjonsluke øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader. Innvendig sutak på loft

anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

#### Vinduer

Vinduer med varierende alder, det fleste vinduer er skiftet i senere tid. Tiltak: 3 tk vinduer er skifta i forbindelse av utbygging av badet i 2020. Vinduer i brystveggene oppe i annen etasje skifta(1995?) Kjellervinduene er skifta, 5 stk i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.(2 stk. på loft).

#### Dører

Ferdig malte dører. Ytterdør og balkong dør (2020)er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Dører har noe varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid, normal slitasje. Fuktskader i side dør ved garasje. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Aluminium, skyvedør i stue fra byggeåret er noe slitt påregnelig med slitasje i pakninger/beslag. Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov. Aluminium, skyvedør påregnes skiftet i nær fremtid. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Balkong i impregnert trevirke. Bygd terrasse i 1997 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av treverket, søyler og utvendig trapp er i direkte kontakt med terrenget og har

dermed har større fukt belastning enn treverket ellers.

- Tiltak:

- Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt. Noe tørke sprekker i terrassebord/trinn utvendig trapp.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Utvendig trapp i betong ved entre har sprekker, mangler rekkverk/håndrekke.

Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

- Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skade/knirk/ujevnt overgang i parkettgulv i gang kjeller.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tiltak:

- Påregnelig med behandling/oppgradering av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak

påregnes. Kondensproblemer som følge av innvendig vanndamp og jorddamp kan forekomme i oppforede gulver og påførende vegger, spesielt i bygninger med en viss alder der det ikke kjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

#### Rom Under Terreng

Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:
  - Fukt registrert i påført vegg kjellerstue ved hulltaking, og fukt i skillevegger hobbyrom kjeller. Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i hobbyrom kjeller, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuksikring av boligen. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påforede vegger. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påforede vegger.
- Tiltak:
  - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
  - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
  - Registrert fukt i veggkonstruksjonen innebærer økt risiko for skjult skadeutvikling i organiske materialer. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne i konstruksjonen, dårligere inneklimate og behov for omfattende utbedringer. Dersom fuktårsaken ikke avdekkes og utbedres, må det påregnes økte kostnader til reparasjon, utskifting av materialer og eventuelt sanering.

#### Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater. Det

mangler håndløper på veggen. Det er registret knirk i trapp. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Lav høyde i trapp, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

- Tiltak:

- Håndløper anbefales montert på veggen. Manglende oppgradering av rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Kjeller > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpen anlegg. Det er utført søk med fukt indikator i overflater mot yttervegg generelt relativt tørt, bruksendring uten tilstrekkelig utluftning og mangelfull vannsikring/tetsjikt kan føre til fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er påvist andre avvik:

- Vaskerom mangler tetsjikt og fremstår som utett.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Gulvet og vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, himling med tre panel malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er avvik:

- U fagmessig utførelse av silikonfuger tetsjikt ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg. Riss/glipper og noe misfarging i silikonfuger i dusj og i overgang gulv/vegg. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

- Tiltak:

- Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Tape rundt avløpsrør under vask. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Overflater Gulv

Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc. Riss/sprekk i silikonfuger overgang gulv/vegg, høy terskel i dusj det er fare for at vann ikke ledes til sluk. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

#### Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sanitær innredning ca.23 år. påregnelig med noe slitasje, justering. Wc er skrudd fast og kan dermed punktere membran. Tape ved avløpsrør under vask indikerer tidligere utettheter.
- Tiltak:
- Konsekvens: påpekte forhold, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

## 1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

- Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Riss/sprekk i silikon fuge bak vask. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Kjeller > Stue/kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i normal stand. TG.2 \_Komfyr av eldre dato.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

- Tiltak:

- Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Økt risiko for skjulte vannskader Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre: skade på gulv, sokler og innredning skade på underliggende etasjer fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

## 1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, Herjedals kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter og lys benkeplate, normale bruks- og aldringsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.  
- Tegn etter vannsøl i bunnplate under vask, ingen fukt registrert. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.  
- Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Vannrør med varierende alder, rør i rør i hovedsak skiftet i 2021, ifbm. ny bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Det er irr på rør.  
- Stoppekran ved bi-inngang kjeller. TG.2 Eldre skjulte vannrør som fortsatt er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, enkelte vannrør er kjeller er ikke isolert. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Noe iring på vannrør i kobber. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

- Tiltak:

- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger som fortsatt er fra byggeåret bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

### Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Tiltak: Separering av vann utløp/ kloakk i 2015 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Ventilasjon

Bygningen har naturlig avtrekk, med periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, bygningen ellers har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Vaskerom har kun naturlig utluftning. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare. Loftet er noe lite utluftet, dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
  - Ventilasjonsløsningen må utbedres.
  - Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

### Varmesentral

Varmepumpe, vedovn og elektrisk. Varmepumpe fra 2023, vedovn og elektrisk av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. TG.2\_ Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

### Varmtvannstank

Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk men rommet er uten tetsjikt på gulv. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

- Tiltak:

- Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betonger pusset malt

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene kan ha oppstått som følge av setninger i grunnen, bevegelser i konstruksjonen, frostpåvirkning eller fuktbelastning. Tilstand anses som normalt for konstruksjonen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Sprekkdannelser i grunnmuren medfører økt risiko for fuktinntrenging, da vann kan trenge inn gjennom sprekken og forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til frostsprengning, ytterligere utvidelse av sprekken og forverring av skadene.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur kjeller vange i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein i terreng som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/ sprekke kan utvide seg. anbefales behandlet/pusses igjen. Stein gjerde i terreng av naturstein bur stives av for å unngå brudd.

#### Terrengforhold

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 6 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/ moderat , støy og flomaksomthetsområde. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:
- Terreng rundt boligen er relativt flatt, noe mindre fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Stedvis noe sig i terreng med belegningsstein. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen ved inngang kjeller med påfølgende økt belastning på dreneringen. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

#### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:
- Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
  - Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke

vurdert.

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, taktekning fra 2009, (Tek 97-2010).

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Innvendig

Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett/laminat. Tapetserte overflater og panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Kalk/saltutslag på innsiden av veggen i hobbyrom i kjelleren, der denne er synlig, dette indikerer transport etter tidligere fukt. Fukt registrert, ukjent årsak kan skyldes kapillær oppsug i fra bunn eller transport i vegg. Det ble ikke registrert vanns samling eller tegn etter lekkasje, tilstand anbefales undersøkt nærmere.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Pipe og ildsted

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå. Inspeksjon foretatt 19.11.2025 av Rogaland brann og redning IKS, uten å registrere avvik, dokumentasjon fremvist. Branntilsyn 12.mars 2025, feiing i nov 2025, opplyst av eier. TG.3 genereres automatisk ved besvarelse av spørsmål.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale Ildfast plate på gulv under feie luke i kjeller mangler. Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

#### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
  - Større avstand til brennbart materiale må lages.
  - Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling (hvert 5. år) evt. påmontert beslag for å unngå utettheter. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan ny feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke, som kan føre til utettheter rundt pipe.

#### Våtrom

##### Kjeller > Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret. Støpt betong på gulv, betong/pusset mur og panel på vegg/himling.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskekjeller fra byggeåret, betong gulv/vegg ubehandlet, himling mangler tildekning (takplater/panel). Utstyr: Bereder, uttak vaskemaskin. Rom har sluk, varierende fall på gulvet. Merknader: - Kun naturlig av luftning. - Det er ikke synlig etablert membran/tetsjikt i overflater gulv/vegg/himling.
- Manglende diffusjonstetting i himling kan føre til at kondens/fukt trenges inn i materialer/trevirke. ubehandlet gipsplate bak utslagsvask, gips tilsuger fukt. - Tegn til rust i plast sluk. Våtrom fremstår som utett etter dagens krav til våtrom, det er fare for at evt. lekkasje vann kan spredes utover til tilstøtende rom.

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Vaskerom må totalrenoveres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy

risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Kjeller/bad

Sluk, membran og tettesjikt

Membran antatt vinyl belegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Utettheter i tettsjikt/silikon rundt sluk. Tape rundt avløpsrør under vask.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Badet anbefales total renoveret. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Ifølge eier ble deler av drens opparbeidet i 2015 i forbindelse av separering av vatn, det blei det lagt ny grunnmurs papp/ hvit isolering i østveggen, under hagestova, 2015 Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og

steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og ved hultaking, undersøkelsen viser saltutslag og indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drenerør, tette dreneringssystemet og redusere eller stoppe vannavrenningen. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

#### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering og fuktsikring av bygningen anbefales kontrollert/oppgradert. anbefales Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drenerørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning. Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år. Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drenerørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber.

#### Parkering

Parkering i dobbel garasje samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

#### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

### Energimerke

Ikke angitt

### 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 6 500 000

### Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

162 500 (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))

---

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (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 15 538 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 1 158 673 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 634 690 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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 62, bruksnummer 1202 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:

1108/62/1202:

06.09.1969 - Dokumentnr: 3567 - Bestemmelse om gjerde

25.10.1969 - Dokumentnr: 4289 - Best. om vann/kloakkledn.

12.03.2026 - Dokumentnr: 283097 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

25.07.1969 - Dokumentnr: 3006 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:62 Bnr:901

01.01.2020 - Dokumentnr: 1710962 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:1202

24.08.2015 - Dokumentnr: 764524 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:138

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Brukstillatelse foreligger datert 08.08.1970.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Innredet loft.

Kjeller: Kjellerstue, gjesterom og bad er på opprinnelige tegninger betegnet som hobbyrom, redskapsrom, matbod og brensel.

Det er ikke søkt Sandnes kommune om bruksendring for ovennevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.08.1970.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer. Se vedlagt ledningskart.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 572.91 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringszone 3

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 572.91 kvm

Hensynsonenavn H320\_1

Kpfare 320 - Flomfare  
Areal 572.91 kvm  
Hensynsonenavn Luftsone G  
Kpfare 390 - Annen fare  
Areal 572.91 kvm  
Hensynsonenavn H190\_1  
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner  
Areal 572.91 kvm  
Hensynsonenavn H220  
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442  
Areal 572.91 kvm  
Omrnavn  
Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 79117  
Navn Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 09/06/1983 00:00:00  
Delarealer  
Areal 572.9 kvm  
Felt navn B15  
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse  
Areal 0.0 kvm  
Felt navn  
Regform 310 - Kjørevei

### **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**

Etter avtale med selger.

### **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**

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

#### **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 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Mona Mork  
Eiendomsmegler MNEF  
[mona.mork@aktiv.no](mailto:mona.mork@aktiv.no)  
Tlf: 958 96 103

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2026



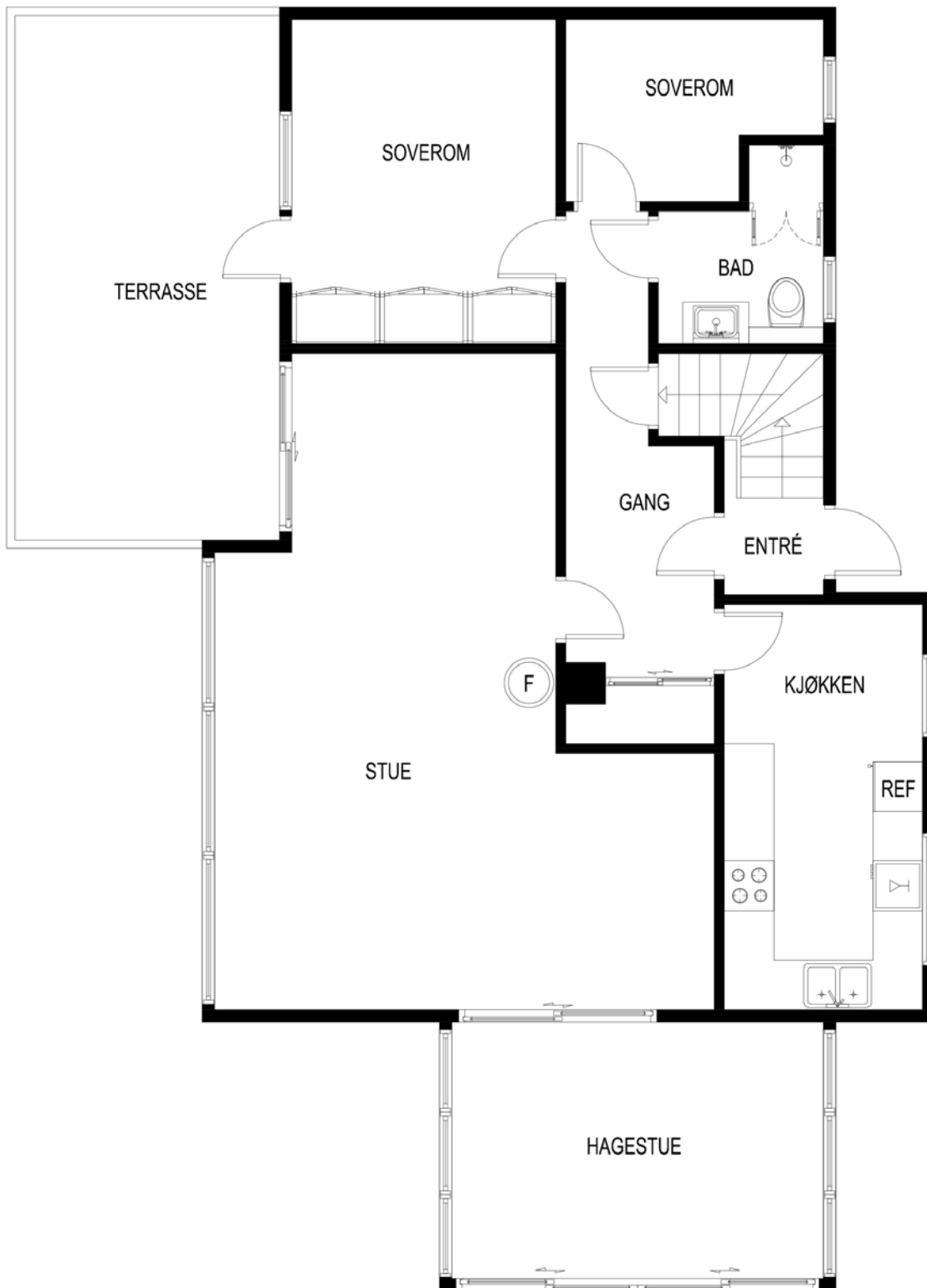
Velkommen til Lunden 42! - Foto levert av Hanne Karlsen



Innholdsrik familiebolig med gjennomgående gode løsninger og nydelig opparbeidet hage.

Entre, og gang inn til bad og  
soverom.





Plantegning 1. etasje



Romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



God plass til flere sittegrupper. Stuen har utgang gjennom store skyvedører i glass ut til koselig hagestue.



Naturlig plass til romslig  
spisebord - her er også  
utgang til solrik terrasse og  
hage.





Koselig hagestue som forlenger utesesongen og skaper et lunt fristed.



Perfekt overgang mellom inne- og uteområde.



Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og den nydelige hagen.



Her er god plass til utemøbler og grill, perfekt for lange sommerdager.



Kjøkkenet er romslig med god plass til kjøkkenbord.



Kjøkkenet har lyse fronter og det er rikelig med skap og benkeplass.



Store vinduer som slipper inn godt med dagslys



De lyse frontene kombinert med mørkere trefarge gir en flott kontrast.



Hovedsoverommet har plass til romslig seng og utgang til terrassen.  
Her er stedbygte garderober som gir god plass til oppbevaring.



Soverom 2.



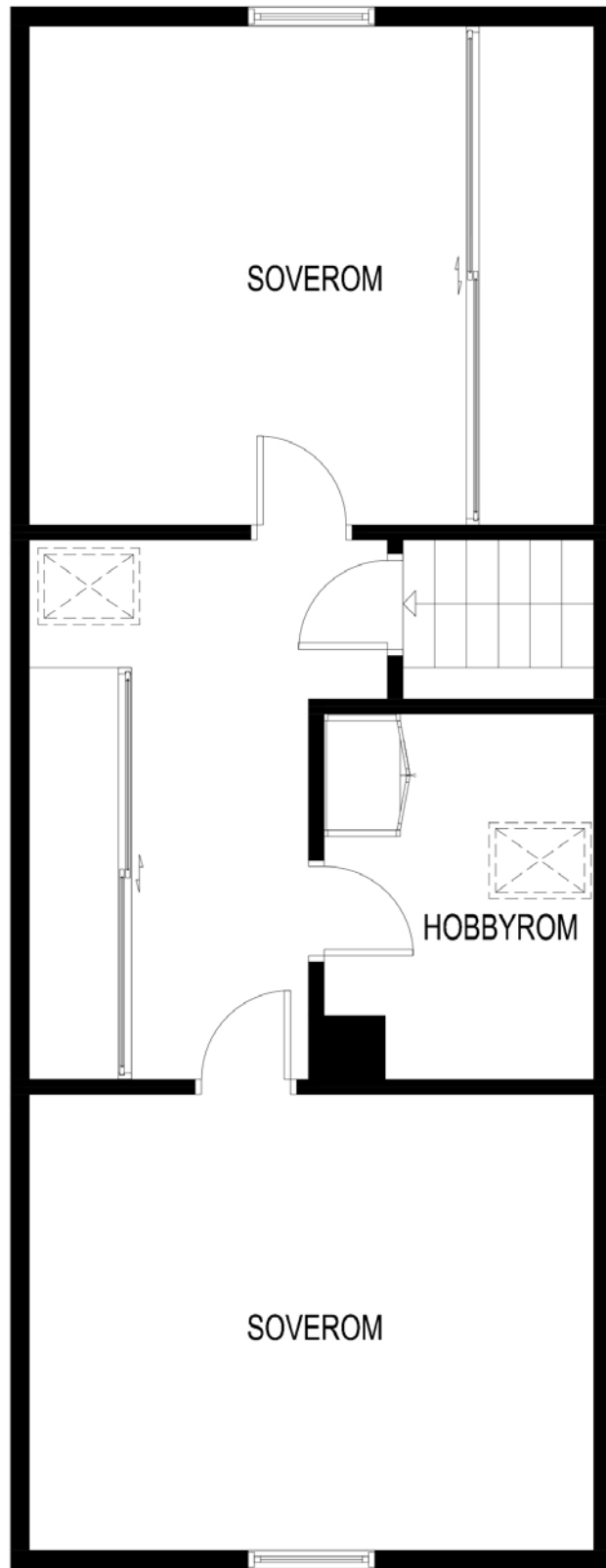
Lyst og lekkert helfiset bad som har servant med skuffer under og speilskap over.



Stor dusjløsning og veggengt toalett.



Dusjen har innebygd hylle i veggen - praktisk til det du trenger.



Plantegning 2. etasje



Gangen har også stort garderobe. ( ikke godkjent)



Loftsrom ( ikke godkjent )



Loftsrom ( ikke godkjent )



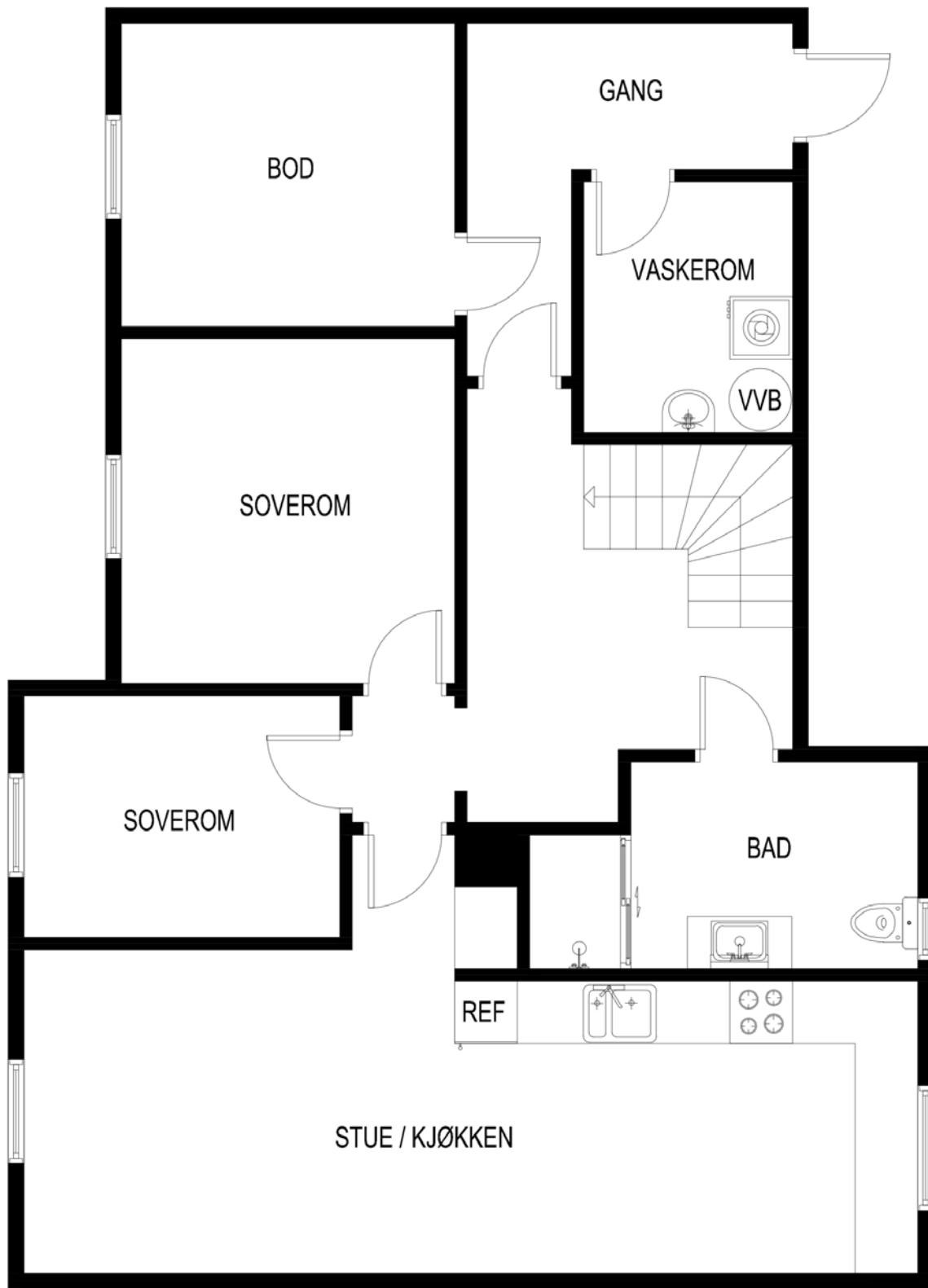
Loftsrom ( ikke godkjent ).



Loftsrom (ikke godkjent)



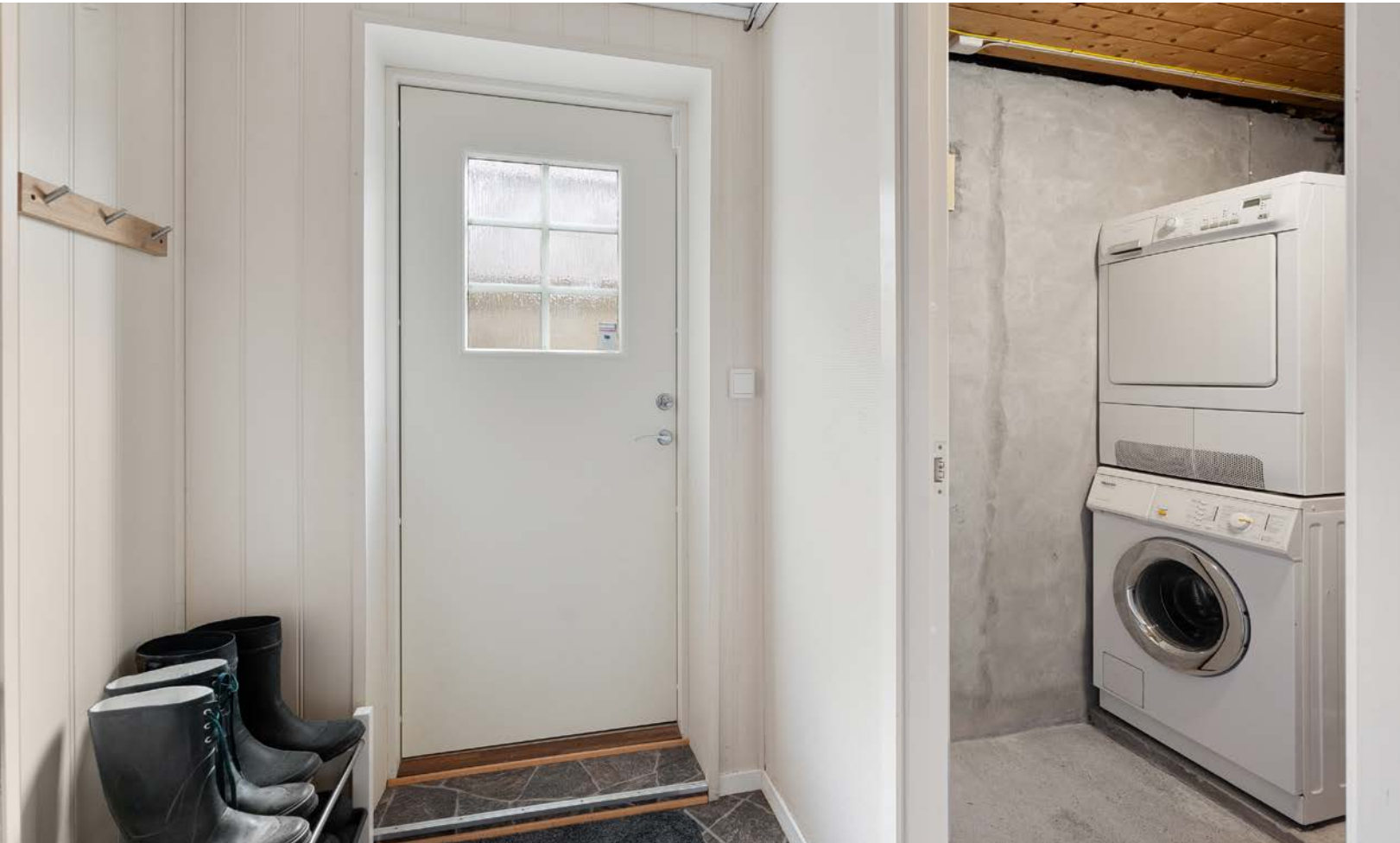
Hobbyrom på loft har opplegg for vann og avløp. ( ikke godkjent).



Plantegning u-etasje

## Inngangsparti i kjeller

Lyse vegger og belegg på gulv  
- direkte inngang til praktisk  
vaskerom.





Romslig gang med god plass til yttertøy og sko.



Flott trapp binder sammen etasjene.



Koselig og lys kjellerstue stue. ( ikke godkjent).



Kjøkkenen med god plass til spisebord. ( ikke godkjent)





2 Gjesterom i kjeller  
(ikke godkjent).



Romslig bad med lyse vegger  
og lun blåfarge på gulv.

Stor baderomsinnredning  
med helstøpt vask og skaper  
under og over. Dusjen er like  
ved.









Frodige omgivelser som gir en rolig og skjermet følelse.



Innbødende uteområde med nydelig beplantning og gode soner.












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lunden 42 , 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 62, bnr. 1202

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1064

Eiendomsverdi ref nr: QE4800

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**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



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



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 straktiltak 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

## Sammendrag.

Bygningen har vært vedlikehold, og er generelt i normal stand iht. alder.

Boligen har blitt noen år, og må påregnes noen kostnader for vedlikehold/oppgradering på sikt.

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 1969, med ringmur/plate i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler. Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i tapetsert/malte overflater og tre paneler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt betong på gulv, betong/pusset mur og panel på vegg/himling.

Baderom kjeller.

Baderom er oppgradert med fliser i 2003 ifølge eier.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Mekanisk avtrekk i vegg.

Bad 1.etasje fra 2021.

Baderom med flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 stk.

1.etasje Kjøkkeninnredning, Herjedals kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter og mørk benkeplate, normale bruks- og aldringslitasjer.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med varierende alder, kobber og plast, rør i rør skiftet i 2021.

Bygningen har naturlig avtrekk, med periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Unntatt vaskerom.

Varmekilde: varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Varmepumpe fra 2023, vedovn og elektrisk av eldre dato.

Boligen har installert en liters 190 varmtvannstank fra 2024.

EL-anlegg med automatsikringer.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent. Blant annet rominndeling ved innredet loft og enkelte innrede rom i kjeller er ikke tegnet inn eller bygge meldt, deriblant er det avvik i registrering av soverom, disponibel rom, bad, vaskerom.

Original tegninger kjeller fra 1996 viser til; kjeller-gang, vaskerom (annet størrelse),matbod, hobbyrom, brensel rom, og redskaps rom.

Lofts rom er uinnredet.

For mer info konferer eier/selger.

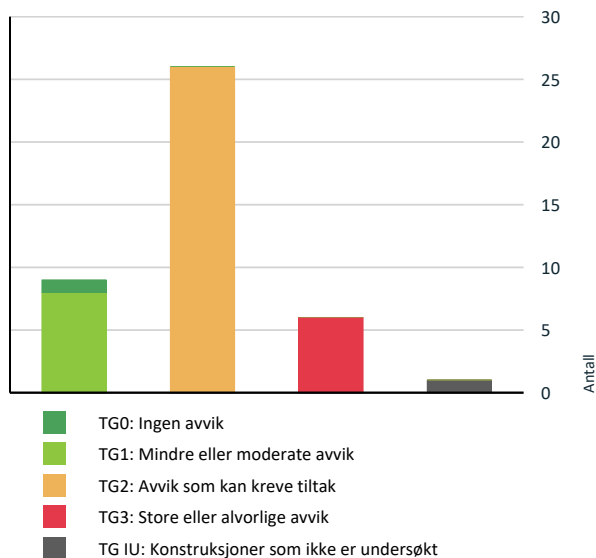
### Garasje (dobbel garasje m/bod)

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

Tegninger fremvist.

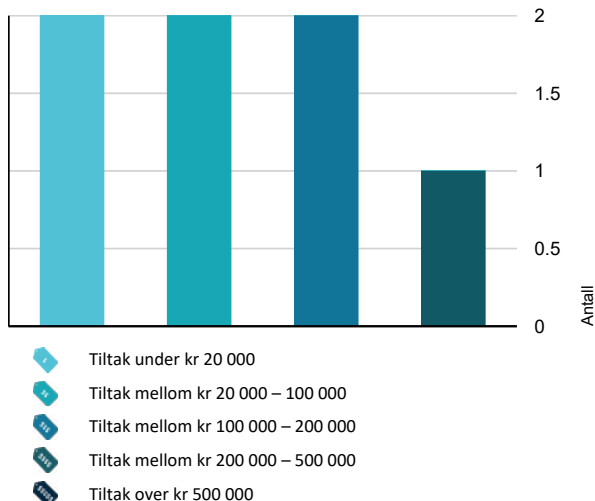
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radon målinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggs bygninger gis kun en enkel beskrivelse, hagestue på ca. 13 m<sup>2</sup> og drivhus på ca. 7 m<sup>2</sup> i hagen er ikke nærmere vurdert. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Tidligere mus, det er ellers ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling. Takhøyde i kjeller og på li er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Utvendig hagebod/drivhus er ikke besiktiget eller tatt med i arealmålinger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOelig



**Byggeår**  
1969

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

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1990	Innredet loft	Opplyst eier, årstall er ca.
1994	Innredet rom kjeller og loft	Førrige eier lagte leilighet før 1994, delte av rom, i 2.etasje blei det og delt av til 3 rom før 1994.
2013	Drivhus	Opplyst eier, ikke nærmere vurdert.
2015	Hagestue	Opplyst eier, ikke nærmere vurdert. Tillatelse til tiltak gitt 18.03.2015.
2021	Bad 1.etasje	Opplyst eier

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra 2009, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget.  
Mose tiltrekker fukt og anbefales fjernet  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Eier



### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid.  
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, takteking fra 2009, (Tek 97-2010).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

**Kostnadsestimat:** 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig kledning med stående og liggende kledning.  
Deler av utvendig kledning er stedvis skiftet ifbm. utskiftning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig kledning med varierende alder, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetbånd mellom kledning og veggkonstruksjon, men bruk av klosser. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tetting rundt bygning, muse tetting anbefales kontrollert

Når mus først kommer inn kan de skade isolasjon, dampsperre, gnage hull i isolasjon, lage reir, skade dampsperran gnage på elektriske kabler/rør osv.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Befaring er utført fra bakkenivå.

Yttertak med og uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig etablert lufte spalter i raftekasser, utluftning av tak anbefales kontrollert.

Loft er kledd igjen uten inspeksjonsluker.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Uten inspeksjonsluke øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer med varierende alder, det fleste vinduer er skiftet i senere tid.  
Tiltak: 3 tk vinduer er skifta i forbindelse av utbygging av badet i 2020.  
Vinduer i brystveggene oppe i annen etasje skifta(1995?)  
Kjellervinduene er skifta, 5 stk i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmar som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

#### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.(2 stk. på loft)



#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Ferdig malte dører.  
Ytterdør og balkong dør (2020)er skiftet i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Dører har noe varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid, normal slitasje.  
Fuktskader i side dør ved garasje. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.  
Aluminium, skyvedør i stue fra byggeåret er noe slitt påregnelig med slitasje i pakninger/beslag.  
Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

Aluminium, skyvedør påregnes skiftet i nær fremtid.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



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

##### Beskrivelse

Balkong i impregneret trevirke.  
Bygd terrasse i 1997 ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av treverket, søyler og utvendig trapp er i direkte kontakt med terrenget og har dermed har større fukt belastning enn treverket ellers.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt.

Noe tørke sprekker i terrassebord/trinn utvendig trapp.



#### TG 2 Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig trapp i betong ved entre har sprekker, mangler rekkverk/håndrekke.

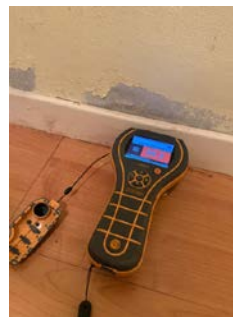
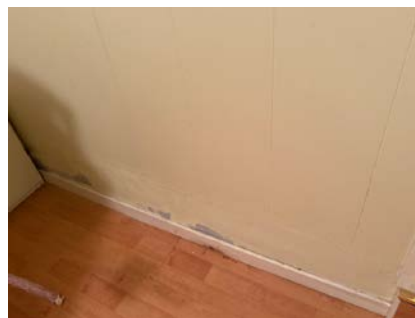
Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

Manglende håndreke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.



## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett/laminat. Tapetserte overflater og panel på vegger og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Kalk/saltutslag på innsiden av veggen i hobbyrom i kjelleren, der denne er synlig, dette indikerer transport etter tidligere fukt.

Fukt registrert, ukjent årsak kan skyldes kapillar oppsug i fra bunn eller transport i vegg.

Det ble ikke registrert vanns samling eller tegn etter lekkasje, tilstand anbefales undersøkt nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skade/knirk/ujevnt overgang i parkettgulv i gang kjeller.

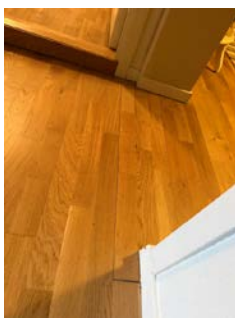
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

### • Tiltak:

Påregnelig med behandling/oppgradering av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Kondensproblemer som følge av innvendig vanndamp og jorddamp kan forekomme i oppforede gulver og påførende vegger, spesielt i bygninger med en viss alder der det ikke kjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå.

Inspeksjon foretatt 19.11.2025 av Rogaland brann og redning IKS, uten å registrere avvik, dokumentasjon fremvist. Branntilsyn 12.mars 2025, feiing i nov 2025, opplyst av eier. TG.3 genereres automatisk ved besvarelse av spørsmål.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale. Ildfast plate på gulv under feie luke i kjeller mangler. Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling (hvert 5. år) evt. påmontert beslag for å unngå utettheter.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan ny feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke, som kan føre til utettheter rundt pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Feie luke kjeller



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

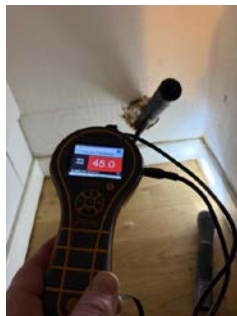
# Tilstandsrapport

Fukt registrert i påført vegg kjellerstue ved hulltaking, og fukt i skillevegger hobbyrom kjeller.  
Noe kalk/saltsutslag på grunnmuren i hobbyrom kjeller, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påforede vegger.  
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påforede vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Registrert fukt i veggkonstruksjonen innebærer økt risiko for skjult skadeutvikling i organiske materialer. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne i konstruksjonen, dårligere innelima og behov for omfattende utbedringer. Dersom fuktårsaken ikke avdekkes og utbedres, må det påregnes økte kostnader til reparasjon, utskifting av materialer og eventuelt sanering.



## TO 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Det mangler håndløper på veggen.

Det er registret knirk i trapp.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.

Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Lav høyde i trapp, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales montert på veggen.

Manglende oppgradering av rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskaade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører.

Påregnelig med noe justering Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## TO 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt betong på gulv, betong/pusset mur og panel på vegg/himling.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskekjeller fra byggeåret, betong gulv/vegg ubehandlet, himling mangler tildekning (takplater/panel).

Utstyr: Bereder, uttak vaskemaskin.

Rom har sluk, varierende fall på gulvet.

Merknader:

- Kun naturlig av luftning.

- Det er ikke synlig etablert membran/tetsjikt i overflater gulv/vegg/himling.

- Manglende diffusjonstetting i himling kan føre til at kondens/fukt trenges inn i materialer/trevirke.

ubehandlet gipsplate bak utslagsvask, gips tilsuger fukt.

- Tegn til rust i plast sluk.

Våtrom fremstår som utett etter dagens krav til våtrom, det er fare for at evt. lekkasje vann kan spredes utover til tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom må totalrenoveres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Åpen anlegg.  
Det er utført søk med fukt indikator i overflater mot yttervegg generelt relativt tørt, bruksendring uten tilstrekkelig utluftning og mangelfull vannsikring/tettesjikt kan føre til fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vaskerom mangler tettesjikt og fremstår som utett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet og vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Baderom er oppgradert med fliser i 2003 ifølge eier, fliser er tilsynelatende montert oppe på opprinnelig vinyl beleg.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser, himling med tre panel malt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

U fagmessig utførelse av silikofuger tetsjikt ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg. Riss/glipper og noe misfarging i silikofuger i dusj og i overgang gulv/vegg. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

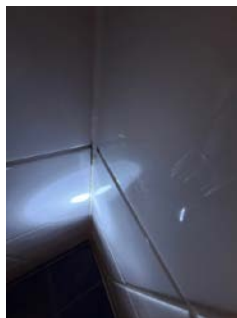
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tape rundt avløpsrør under vask.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Riss/sprekk silikon fuger i dusj.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc.

Riss/sprekk i silikonfuger overgang gulv/vegg, høy terskel i dusj det er fare for at vann ikke ledes til sluk. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran antatt vinyl belegg fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utettheter i tetsjikt/silikon rundt sluk.

Tape rundt avløpsrør under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

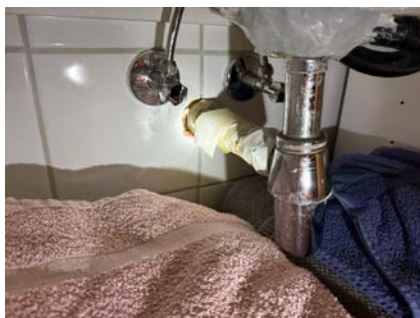
Baderom anbefales total renoveret.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



# Tilstandsrapport



Tape rundt avløpsrør under vask.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasje.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitær innredning ca.23 år. påregnelig med noe slitasje, justering.

Wc er skrudd fast og kan dermed punktere membran.

Tape ved avløpsrør under vask indikerer tidligere utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: påpekte forhold, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

KJELLER > BAD

## TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen på befaringsdagen viser Ingen direkte tegn etter fukt, det bemerkes at våtrom er begrenset i bruk.

1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Baderom med flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Merknad: TG.2\_Mindre hakk i flis utv. hjørne i bunn av toalett kasse.



Mindre hakk i flis utv. hjørne i bunn av toalett kasse.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 20 mm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det anbefales å etablere entetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/sprekk i silikon fuge bak vask.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i normal stand. TG.2 \_Komfyr av eldre dato. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Økt risiko for skjulte vannskader

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre:

skade på gulv, sokler og innredning

skade på underliggende etasjer

fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning, Herjedals kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter og lys benkeplate, normale bruks- og aldringslitasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tegn etter vannsøl i bunnplate under vask, ingen fukt registrert.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør med varierende alder, rør i rør i hovedsak skiftet i 2021, ifbm. ny bad.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stoppekran ved bi-inngang kjeller.

TG.2 Eldre skjulte vannrør som fortsatt er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, enkelte vannrør er kjeller er ikke isolert.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

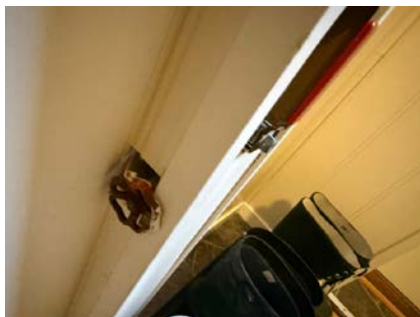
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger som fortsatt er fra byggeåret bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år



Gammel skru stoppekran

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Tiltak: Separering av vann utløp/ kloakk i 2015 ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen har naturlig avtrekk, med periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, bygningen ellers har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Vaskerom har kun naturlig utluftning.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Loftet er noe lite utluftet, dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Varmepumpe fra 2023, vedovn og elektrisk av eldre dato.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

TG\_2\_ Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmt vannstanken er lokalisert i rom med sluk men rommet er uten tetsjikt på gulv.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

## Elektrisk anlegg

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

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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.

1969

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**2015: Firmanavn: Solheim Elektriske og Gunnar Larsen**  
**Beskrivelse av arbeidet: 1996-Fjerna strømmåler som var sett opp for kjellaren. Forrige eigar hadde hatt utleie (ukjent firma ) 2015-Nytt opplegg/kontakter i stova ny golvvvarme. 2013-Nytt strømplegg/ fleire kontakter på kjøkken i forb med nytt kjøkken/komfyr( Gunnar Larsen, opplyst av eier, dokumentasjon ikke er fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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 TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).**

**Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.**

**El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.**

**Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.**

## Generell kommentar

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Ifølge eier ble deler av drens opparbeidet i 2015 I forbindelse av separering av vatn, det blei det lagt ny grunnmurs papp/ hvit isolering i østveggen, under hagestova, 2015

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og ved hultaking, undersøkelsen viser saltutslag og indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drenerør, tette dreneringssystemet og redusere eller stoppe vannavrenningen. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering og fuktsikring av bygningen anbefales kontrollert/oppgradert. anbefales

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drenerørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning. Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drenerørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betonger pusset malt

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

Det er registrert mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkenes kan ha oppstått som følge av setninger i grunnen, bevegelser i konstruksjonen, frostpåvirkning eller fuktbelastning. Tilstand anses som normalt for konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren medfører økt risiko for fuktinntrenging, da vann kan trenge inn gjennom sprekkenes og forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til frostsprengning, ytterligere utvidelse av sprekkenes og forverring av skadene



## TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur kjeller vange i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein i terreng som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekke kan utvide seg. anbefales behandlet/pusses igjen. Stein gjerde i terreng av naturstein bur stives av for å unngå brudd.



## TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 6 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat , støy og flomaksomhetsområde. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt boligen er relativt flatt, noe mindre fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Stedvis noe sig i terreng med belegningsstein. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen ved inngang kjeller med påfølgende økt belastning på dreneringen. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger .



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og takhøyde.

- Soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
- Takhøyde er lavere enn 2.40 .

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# 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

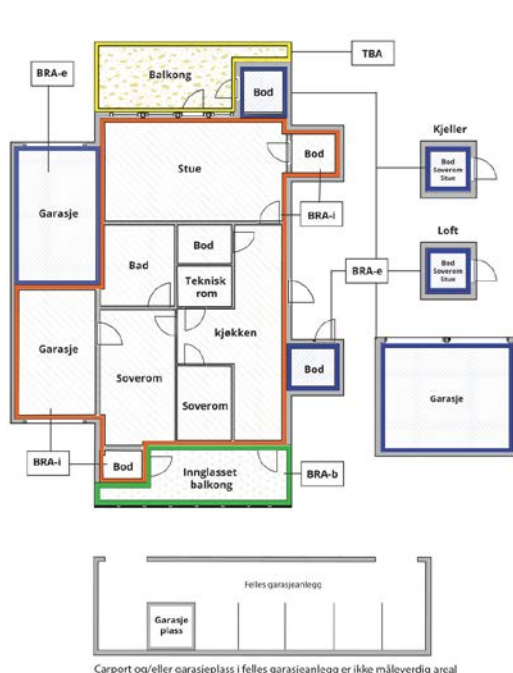
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)		
Kjeller	79			79	
1. Etasje	87		13	100	27
Loft	32			32	
<b>SUM</b>	<b>198</b>		<b>13</b>		<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>211</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapp, vaskerom, hobbyrom, soverom, disponibel rom, bad, stue/kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, innglasset hagestue		
Loft	Gang, kontor, loftsrom, loftsrom		

### Kommentar

Takhøyde på loft og i kjeller er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Loft: areal kott/skap er tatt med i areal loft.

Kjeller: hobbyrom og vaskerom har er vurdert som P-rom.

Innglasset hagestue er vurdert som BRA-b.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent. Blant annet rominndeling ved innredet loft og enkelte innrede rom i kjeller er ikke tegnet inn eller bygge meldt, deriblant er det avvik i registrering av soverom, disponibel rom, bad, vaskerom.

Original tegninger kjeller fra 1996 viser til; kjeller-gang, vaskerom (annet størrølse),matbod, hobbyrom, brensel rom, og redskaps rom.

Lofts rom er uinnredet.

For mer info konferer eier/selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bad 2021, 2024 montert varmepumpe ifølge eier.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft og deler av kjeller er innredet med oppholdsrom til daglig bruk i senere tid og anses til å være søknad pliktige tiltak.

Bolig er innredet med en utleiedel i kjeller, sokkel leilighet er ikke godkjent ifølge eier.

## Garasje (dobbel garasje m/bod)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	

<b>SUM</b>		<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

#### 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.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	198	13
<b>Garasje (dobbel garasje m/bod)</b>	0	47

#### Kommentar

Enebolig

Kjeller.

P-rom: Gang/trapp, soverom, disponibel rom, hobby rom, stue/kjøkken, bad, vaskerom.

1.Etasje.

P-rom: Vindfang, gang, trapperom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

S-rom: Hage stue (Bra-e).

Loft.

Gang, kontor og 2 loftsrom.

P-rom:

Garasje (dobbel garasje  
m/bod)

S-rom: Garasje (dobbel), bod.

Bod i garasje utgjør ca. 12 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Margrete Svandal Bø	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	1202		0	571.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lunden 42

### Hjemmelshaver

Bø Margrete Svandal

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stangeland i Sandnes kommune. Tomten er opparbeidet og beplantet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

### Tinglyste/andre forhold

Dobbel garasje medfølger.

Hagestue på ca. 13 m<sup>2</sup> og drivhus i glass på ca. 7 m<sup>2</sup> er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Takhøyde er under 240 cm

Takhøyde i underetasjen og på loft er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport.

OBS: loftsrom og innredet soverom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold men er likevel beskrevet, soverommet i kjeller har lav takhøyde på 213 cm og vindu er plassert over 1 m høyde.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje (dobbel garasje m/bod)

**Anvendelse**

Parkering med plass til 2 biler, oppbevaring i bod.

**Byggeår**

1987

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget har behov for vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje/verksted/carport oppført i 1987 iht. Eiendomsverdi på nett.  
Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler ..  
Flat tak i tre som er tekket med takpapp (Dubreligum).  
2 stk treport.

### Tiltak

Bod dør fra 2015.  
Derbigumtak juni-99 ifølge eier.

Det var mye oppvart innvendig begrenset besiktet.  
Utvendig kledning er skiftet men mangler stedvis ferdigstillelse i overganger/åpninger i yttervegg.

### Merknad.

Variierende tilstand og alder på materialer.

- Noe slitt innvendige overflater.
- Noe misfarging/vannmerker i tre panel undertak, antydning til fukt.
- Fuktskade i bod dør, strie å betjene.
- Yttervegg med isolasjon over dør mangler diffusjons plast,
- Drens hull på taktekning er relativ lite, begrenset fall på tak, vann blir liggende.
- Lite luftning mellom kledning og terreng.
- Garasjeporter med manuell betjening noe slitt
- Det mangler listverk rundt vindu.

Nærmere undersøkelser av tilstand anbefales.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	08.04.2026	
3	21.04.2026	
4	21.04.2026	
5	21.04.2026	
6	21.04.2026	

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.



# 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

Margrete Svandal Bø

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1994
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lunden 42

4319 Sandnes

1108-62/1202/0/0



# 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Nærbøfirma, skal sjekke det

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt utvida bad, omregulering av et soverom i 1.etasje, skifting av 3 vinduer og ny hovuddør i den forbindelsen. Bygd ny og større terrasse i 1.etasje,1997

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad i kjellaren, nye fliser åå golv og vegger, jan 2003. Iforb med ny hovuddør 1.etasje blei ytregangen panelt på nytt,i 2020

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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**

Midt på 1990 tallet, rant vatnet over i vasken på kjøkkenet, så det dryppa ned i kjelleretasjen rett under. Garasjetaket viste lekkasje rett etter me flytta inn. Lagt på nytt Derbigumtak juni-99

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerna takpanel og glava i kjellarstova,og det blei tørka ut med varme. Takpanela satt greit tilbake.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Pedersen Byggservice, Bøcon

**Beskrivelse av arbeidet:** Småvinduer, balkongdør, terrassedør og store stuevinduer er utført av Pedersem Bøcon har bygd hagestova. 3 mindre vinduer og hovuddør er skifta i forbindelse av utbygging av badet i 2020 Vinduer i brystveggene oppe i annen etasje slifta(1995?) Kjellervinduene er skifta, 5stk Kjellardøra er utført av ufaglært(mannen) Aspesttaket fjerna, nye takpanner og to nye loftsvinduer(2009?)

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Sjå beskrivelse ovenfor, ang vinduer og kjellar dør.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduene ig kjellerdøra sett greit inn, vett lite om hvordan.

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp 9m2 drivhus, 2013. Murt ringmur til hagestova 2015

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Johnny Bråtein

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse av separering av vatn, pålagt frå kommunen ,blei det lagt ny grunnmurspapp/ hvit isolering i østveggen, under hagestova, 2015

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sørøstveggen, under hagestova.

---

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

♦ **Ja**

Golvet blei gravt ut for å få berre høgde på eit rom i kjellaren på slutten av 1990tallet, som er blitt brukt til oppbevaring.

I overgangen mellom vegg og mur flasser malingen av.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Johnny Bråtteit

**Beskrivelse av arbeidet:** Separering av vannutløp/  
kloakk

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av oljeovn fra tidlegare eigar.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Firmanavn:** Usikker, eit Forus firma.

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt hull i pipa for røyрутtak fir ny ovn . Ny glassplate under ovnen.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Solheim Elektriske og Gunnar Larsen

**Beskrivelse av arbeidet:** 1996-Fjerna strømmåler som var sett opp for kjellaren. Forrige eigar hadde hatt utleie (ukjent firma ) 2015-Nytt opplegg/kontakter i stova ny golvvarme. 2013-Nytt strømpopplegg/ fleire kontakter på kjøkken i forb med nytt kjøkken/komfyr( Gunnar Larsen)

---

## 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?

♦ Ja

Drivhus 2013  
Hagestove2015

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Viser til godkjente papirer

---

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

♦ Ja

Forrige eier lagte leilighet før 1994, delte av rom.  
I 2etasje blei det og delt av til 3 rom før 1994.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Var/ er mulighet for det.  
Me har ikkje leigd ut, kun familie som har brukt det.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Pågående måling, ferdig i midten av april.  
Tatt initiativ sjølv til måling.

---

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?

♦ **Ja**

Den høyre garasjedøra har ødelagt beslag nederst, så den er litt vanskelig å lukke til tider med mykje fuktighet. Ny bakdøra i garasjen blei skifta (2011??)

Nå er døra vanskeleg å få opp og igjen, vridd seg pga fuktighet??

Kan skyldes at takoverbygget blei tatt ned i fjor pga lekkasje.

Ellers er det sett opp murt/ tregjerde med glass øverst ut mot veien etter drivhuset blei sett opp (2014?)

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Prøvde å spikre fast beslaget på undersida av døra. Bør skiftes. Nytt takoverbygg til bakdør er satt opp, mars-26

---

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. 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. 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.

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 16.9.69.

Sak 719/69.

Inge Jørgensen.

Søknad v/ A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri, mottatt 1.9.69, om oppførelse av enebolig i 1 etasje på gnr. 62, bnr. 1202, Stangeland.

Husets grunnflate: 93,- kvm.

Byggemåte: Tre.

Attester om nabovarsel foreligger.

Det er inngått avtale med Sandnes kommune om opparbeidelse av gate 574.

Vedtak:

I medhold av bygningslovens § 8 gis midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 67.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Rom i kjeller må ikke anvendes til varig opphold.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet, når arbeidet igangsettes.
3. Bygningslovens bestemmelser må ellers følges.

Garasje må anmeldes særskilt, når det blir aktuelt å føre opp denne.

\_\_\_\_\_  
Rett utskrift:

*E. J.*

\_\_\_\_\_  
Oversendes herr Inge Jørgensen under henvisning til ovenstående utskrift.

Sandnes, den 17.9.69.

*Kaare*  
Kaare Christiansen  
bygningssjef.

Bilag: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.  
Div. sirkulæreskriv.

Sandnes kommune  
Bygningssjefen  
EE/SS  
B-5542

Herr Inge Jørgensen,  
Stangeland,  
4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: Odd Nygård	Gnr. .62.....
Byggemelder: A/S Sandnes Trelast	Bnr. ...1202.....
Bygningens art: Enebolig	Matr.nr. ....
Konstruksjon: Lett Bindingsverk	.....
	Sak nr. 719/69.....

I henhold til besiktigelse den 7/8-1970 meddeles brukstil-  
latelse i Deres bolighus.

Følgende arbeider gjenstår:

Innvendig:

1. Vifte på kjøkken.
2. Montering av ovn.

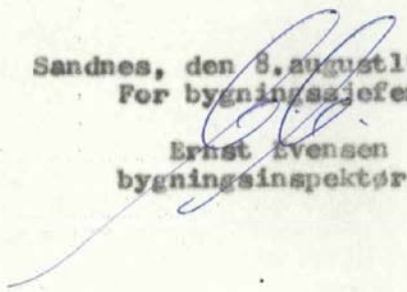
Kjeller:

1. Puss av grunnmursvegger.
2. Oppsetting av kjellerinredning.

Utvendig:

1. Rekkverk på kjellerhalsen.
2. Opparbeidelse av terrasse.
3. Oppførelse av garasje.
4. Innpassing av vinduer.
5. Stige til boligen.

Sandnes, den 8. august 1970  
For bygningssjefen:

  
Ernst Evensen  
bygningssinspektør.

# Utskrift

EE/bh.  
ark.62/1202.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 12. februar 1985.

Sak 165/86.

Inger Jørgensen.

Søknad mottatt 18.9.85 og 31.1.86 om oppføring av garasje på gnr.62, bnr.1202. Stangeland.

Bruksareal: 48,75 m<sup>2</sup>.

Attester om nabovarsel foreligger.

I henhold til reguleringsbestemmelsene kan det føres opp garasjer i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>. (kfr. § 3).  
Unntak fra reg. best. kan tillates, kfr. § 11.

Garasjen overbygger private ledninger.

## Vedtak:

Bygningsrådet vil dispensere fra reguleringsbestemmelsene slik at garasjen kan oppføres som omsøkt.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

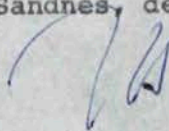
1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang- kfr. bygningslovens § 98.
3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må forøvrig følges.

\_\_\_\_\_  
Rett utskrift:

*P. U*

\_\_\_\_\_  
Oversendes Inger Jørgensen und'ér henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 17. februar 1986.



Johannes Haaland  
bygningssjef

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



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Stein Ingvar Bøe  
Lunden 42  
4319 SANDNES

Sandnes, 31.03.2015

Deres ref:  
Saksbehandler: Jamale Abuzeid

Vår ref: 15/05000-2  
Arkivkode: 62/1202

## Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

Gnr./Bnr: 62/1202

Byggeadresse: Lunden 42

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m<sup>2</sup>

Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver m/adr:

Stein Ingvar Bøe, Lunden 42, 4319 SANDNES  
Margrete Svandal Bø, Lunden 42, 4319 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 17.03.2015

mottatt: 18.03.2015

### Fakta:

Det søkes om tillatelse til oppføring av hagestue på boligens østside. Tiltaket bygges sammen med bolig.

BYA: 14 m<sup>2</sup>

BRA: 13 m<sup>2</sup>

### Gjeldende plan:

Reguleringsplan nr. 79117 med bestemmelser.

### Protest og merknad:

Naboer er varslet og ingen merknader er mottatt.

### VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.

---

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

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

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

2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

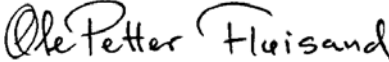
Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

  
Ole Petter Floisand  
Seksjonsleder byggesak

Jamale Abuzeid

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:  
FASADETEGNING  
Eksisterende tegninger  
SITUASJONSPLAN  
Melding om rett til å klage.pdf



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Margrete Svandal Bø  
Lunden 42  
4319 SANDNES

Sandnes, 27.05.2014

Deres ref:  
Saksbehandler: Ola T. Solheim

Vår ref: 14/03715-4  
Arkivkode: 62/1202

## **Dispensasjon innvilges - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1 jf § 20-2**

Gnr./Bnr: 62/1202

Byggeadresse: Lunden 42

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:

Garasje, uthus til bolig-Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2

Tiltaksklasse:

1

Ansvarlig søker m/adr:

Tiltakshaver m/adr:

Stein Ingvar Bøe, Lunden 42, 4319 SANDNES  
Margrete Svandal Bø, Lunden 42, 4319 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 08.04.2014

mottatt: 11.04.2014

Siste dokument mottatt: 30.04.2014

**Fakta:** Det søkes om tillatelse til oppføring av drivhus, BYA 9 m2.

Reguleringsbestemmelsene tillater garasje med grunnflate ikke over 40 m2.

Frittliggende garasje på eiendommen har et areal på 51,3 m2 BYA. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av totalt areal for garasje / uthus.

Korteste avstand til veikant er oppgitt til 1,5 m.

Tiltakshaver opplyser pr telefon at boligens grunnflate er 96 m2.

**Gjeldende plan:** Reguleringsplan nr: 79117.

**Dispensasjon:** Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for totalt areal for garasje og uthus. Tiltakshaver sier at

- Garasjen er 35-40 år gammel og ville ikke blitt bygget så stor i dag.
- Plassering er drøftet med den eneste naboen som kan se huset
- Det er ikke funnet andre egnede plasser for drivhuset, valgt område er ikke egnet til annen bruk
- Stor eiendom med lite bolighus.

**Protest og merknad:** Alle naboer har gitt samtykke ved nabovarsling.

---

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

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

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

**Byggesakssjefens vurdering:**

Samlet areal garasje / uthus vil bli ca. 60 m<sup>2</sup>. På den tid da garasjen ble bygget, var det vanlig å godkjenne garasjer på ca. 50 m<sup>2</sup>. Boligen (96 m<sup>2</sup>) utnytter ca. 17 % av eiendommens areal (570 m<sup>2</sup>). Gjeldende plan tillater en utnyttelse på 30 %.

Byggesakssjefen mener at eiendommen totalt sett er forholdsvis lavt utnyttet. Bolig og garasje har samlet en utnyttning på 25 %. Det bør derfor være rom for et mindre drivhus slik det søkes om. Dispensasjon kan gis.

I brev med utfyllende opplysninger sies det at en ønsker å erstatte nåværende hekk med gjerde med høyde 0,9 m. Oppsetting av slikt gjerde er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 for overskridelse av areal for garasje / uthus.

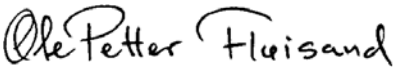
Ved at det er gitt dispensasjon, gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-2 på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

  
Ole Petter Fløisand  
Fagleder regulert

Ola T. Solheim  
Seniorrådgiver

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:  
SITUASJONSPLAN  
Beskrivelse av drivhus  
Melding om rett til å klage.pdf

# Stort drivhus på 9 m2 med skyvedør, ramme, sokkel, vindu og auto

[Servicesenter](#) [Kontakt](#) [Nyhetsl](#)

Skriv inn ditt søk

Søk!

LOGG INN



NYHETER

VERKTØY & GARASJE

TUR & FRITID

ELEKTRONIKK

HJEM

HAGE

## Stort drivhus på 9 m2 med skyvedør, ramme, sokk vindu og automatisk vindusåpner



Klikk for større



# Grunnkart

Adresse: Lunden 42, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/1202/0/0

Dato: 2026-03-11

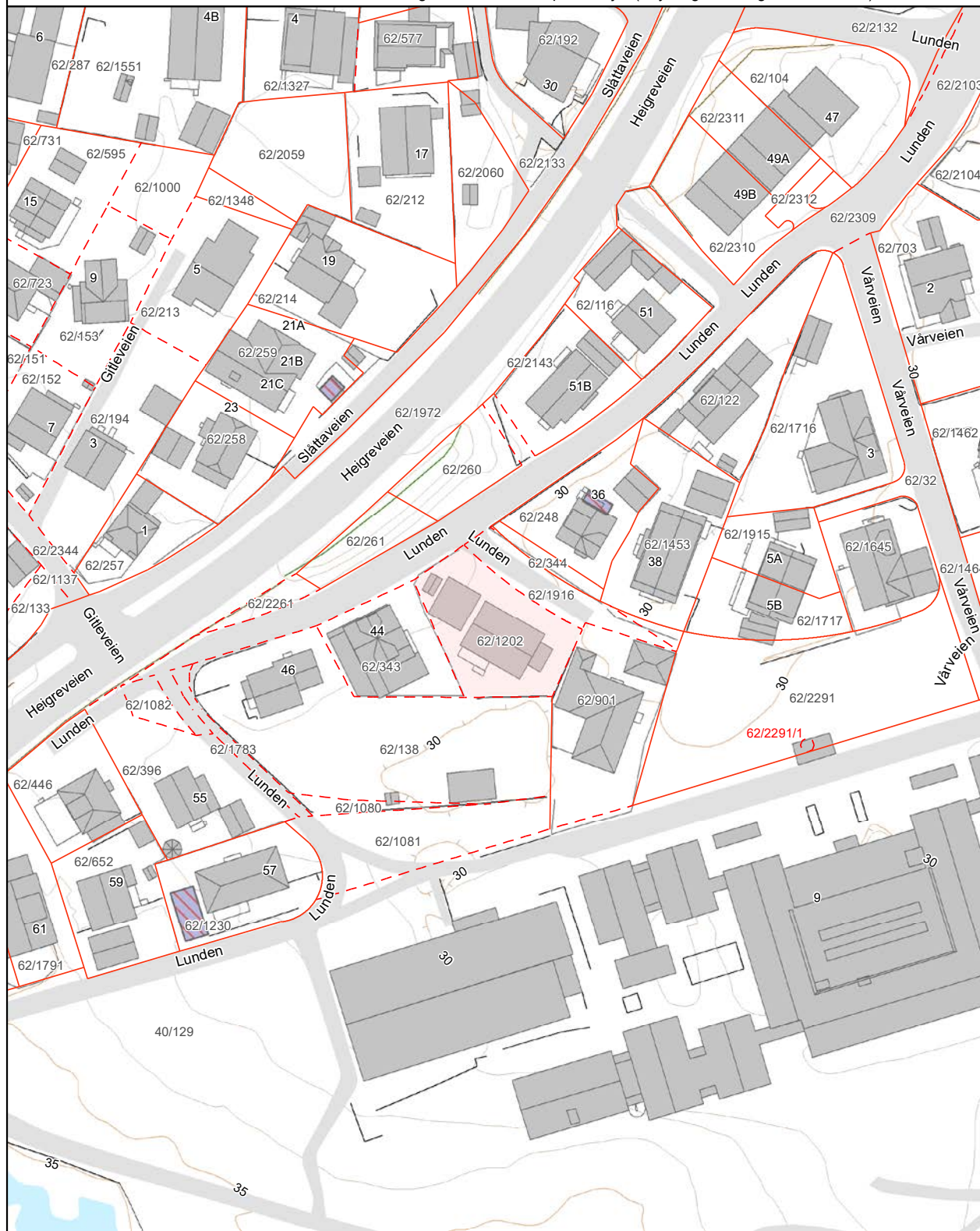
Målestokk: 1:1,000



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)





# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lunden 42, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/1202/0/0

Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79117

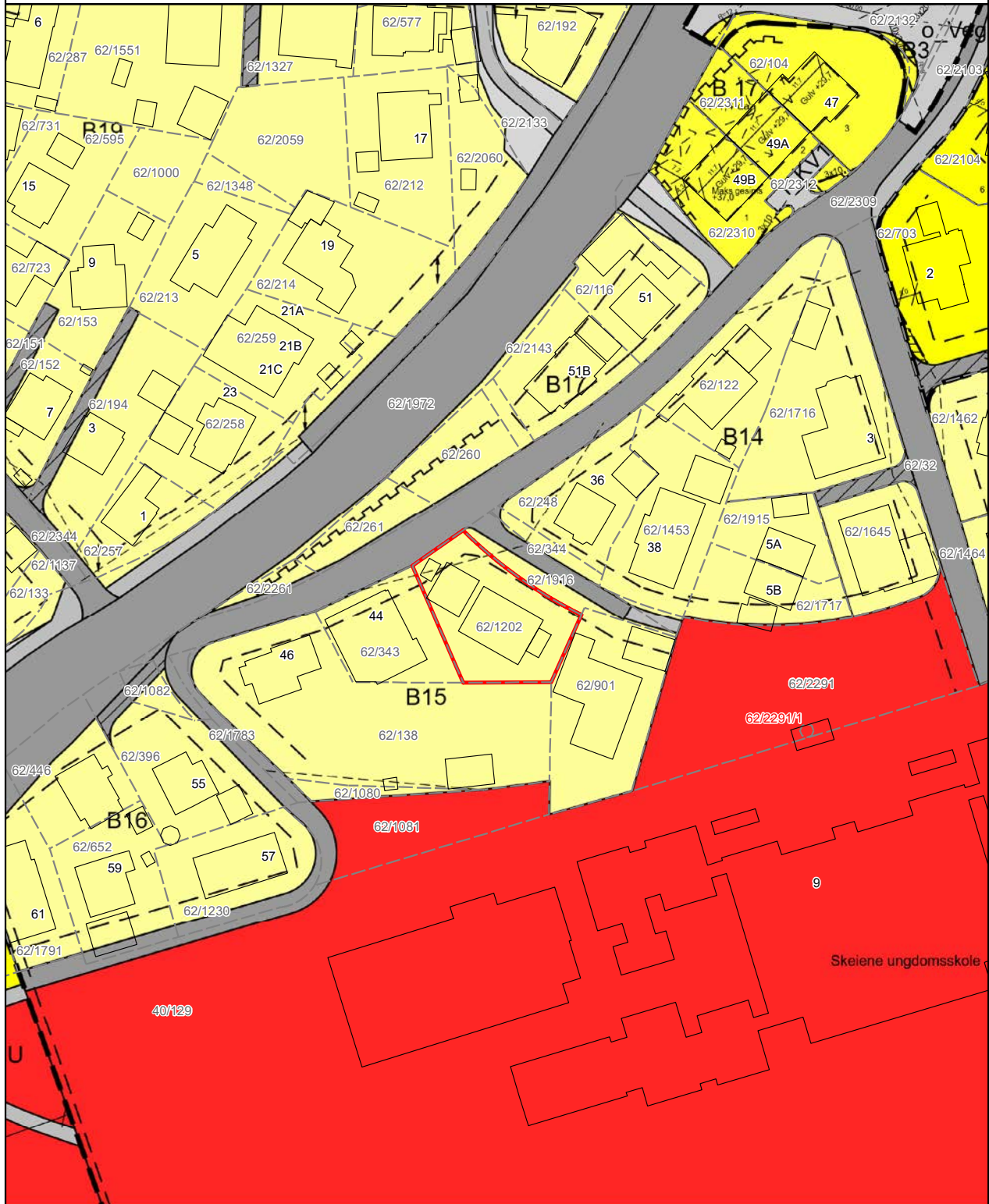
Ikrafttredelsesdato: 6.9.1983



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.



## Reguleringsplan for Stangeland I og del av Skeiene.

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 79117

Saksnummer

---

#### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist i planen.

#### Boligbebyggelse.

#### § 2

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje på nedsiden.

Bolighusets grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Bygningenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

#### Garasjer.

#### § 3

I tillegg kan føres opp garasje i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres inntil 1 m fra veikant når garasjens lengderetning er parallell med veien, og veien er av underordnet betydning. Garasje skal plasseres minst 5 m fra veikant når den ligger vinkelrett på veien.

#### Situasjonsplan.

#### § 4

Ved byggemelding skal det på situasjonsplan vises avkjørsel, samt garasje plass for 1 bil pr. leilighet. I tillegg skal det vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet.

#### Deling

#### § 5

Bygningsrådet kan godkjenne en videre oppdeling av eksisterende eiendommer, dersom utnyttelsesgraden i henhold til § 2 derved ikke blir overskredet.

### Industri m.m.

#### § 6

På feltene I1 til I4 kan tillates industri, service, lager og engros, kontor og handelsvirksomhet.

Tomtene kan ikke gis sterkere bygningsmessig utnyttelse enn de har i dag, eller begrenset til U= 0,4.

Tilbygg og ombygning skal søkes eksteriørmessig tilpasset eksisterende bygninger, når disse etter bygningsrådets skjønn har bevaringsverdig kvalitet.

På feltene kan tillates vaktmesterbolig.

Eventuell utendørs lagring skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjon og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.

Tomtearealet utenom bebyggelse, innhegnet lagerareal og parkering skal gis parkmessig behandling.

## Allmennyttig formål-kontor.

### § 7

På felt K kan føres opp bygg for allmennyttige formål eller kontorformål. Bygningsrådet kan tillate at det innredes bolig i bygningene.

Bygningsrådet kan på disse felt bare tillate virksomhet som etter dets skjønn, ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

## Friområde.

### § 8

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets bruk som friområde.

Bygningsrådet kan tillate at trafokiosk oppføres i friområdet når det ut fra en samlet vurdering ikke vil medføre vesentlig ulempe for områdets bruk.

Trafikk.

### § 9

Overordnede veier skal være avkjørselsfri utenom de tilknyttinger som er vist på planen. Alle avkjørsler skal godkjennes av bygningsrådet. Disse skal utformes slik at de gir betryggende oversikt.

Området mellom frisktlinjer og veikanter i veikryss kan ikke beplantes eller disponeres slik at friskten hindres i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

### § 10

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er der ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

### § 11

Unntak fra disse bestemmelser kan gjøres av bygningsrådet innenfor bygningsloven og vedtektene for Sandnes kommune.

## Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.10.2004	200404066	Den fraskilte parsell av bnr. 933 tillates bebygd med en bolig, det kan tillates en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles.
17.08.2005		§ 2 (nye underpunkt)

		<p>Det skal ved enhver utbygging legges stor vekt på estetisk gode løsninger. Møneretning, mønehøyde og takvinkel skal der det er naturlig i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse.</p> <p>Ved nybygg på eiendommene 62/17, 62/592 og 62/591 skal disse sees på samlet mht estetisk utforming.</p> <p>§ 4 (forslag til ny tekst erstatter tidligere §4)</p> <p>Ved byggeomelding skal det på situasjonsplan vises avkjørsel og biloppstillingsplass på egen grunn.</p> <p>Parkeringdekningen på egen grunn skal være i tråd med gjeldende norm for Sandnes kommune.</p> <p>I tillegg vedtatt i ubu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Offentlig veg og gangveg og snuhammer ved gnr. 62, bnr 592 skal være sikret gjennomført før utbygging av gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 591 og gnr. 62, bnr. 592. Etablering av snuhammer ved gnr. 62, bnr. 589 skal være sikret gjennomført ved utbygging av tomt gnr. 62, bnr. 589.</li> <li>2. Gangvegen skal sperres for ulovlig gjennomkjøring med sykkelsluse og skilting før byggetillatelse for gnr. 62, bnr. 591 og 592 gis.</li> <li>3. Takformen for nybygg på eiendommen gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 592 og gnr. 62, bnr. 591 skal være saltak.</li> <li>4. Eiendommene gnr. 62, bnr. 17, gnr. 62, bnr. 592 og gnr. 62, bnr. 591 skal bebygges med frittliggende eneboliger hvor det tillates ekstra leilighet på inntil 55m<sup>2</sup>, under forutsetning av at det på tomten kan tilrettelegges for tilfredsstillende parkering etter parkeringsnorm for Sandnes kommune samt at tomtene har tilfredsstillende utomhusareal til begge boenhetene.</li> <li>5. De supplerende bestemmelsene kommer i tillegg til de gjeldende bestemmelser. I de tilfeller hvor det er uoverensstemmelse mellom supplerende bestemmelser og bestemmelsene i gjeldende plan gjelder de supplerende bestemmelsene.</li> </ol>
07.08.2006	200505181	Fraskilt parsell av gnr 40 bnr 91 tillates bebygget med 1 boenheter, og det tillates en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles.
30.08.2006	200601003	Gnr. 62, bnr. 238 og ny fradelt parsell: Det tillates ikke sokkelleilighet i ny eller eksisterende bolig
13.06.2007	200700181	For gnr. 62, bnr. 135 og senere oppdeling av denne gjelder følgende: Lunden må sikres opparbeidet med fortau fra Bjørnstjerne Bjørnsonsgate fram til og langs eiendommen.

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Boliger tillates oppført med pulttak med gesimshøyde på inntil 8,0 meter.</li> <li>2. Garasje tillates plassert i nabogrense.</li> <li>3. Det tillates kun 1 boenhet pr. bolig</li> </ol>
24.08.2007	200808106	Fraskilt parsell 1 og 2 fra gnr. 62, bnr. 866 tillates bebyggd med en bolig på hver parsell, det kan tillates en mindre tilleggsenhet opp til 65m <sup>2</sup> på hver parsell, dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredstilles.
31.10.2007	200704267	Eiendommen gnr. 62, bnr. 116 og den fraskilte parsell kan bebygges med en boenhet pr.tomt.
04.03.2008	200800006	Den framålte tomt av eiendommen gnr. 40, bnr. 46 tillates bebyggd med en boenhet.
26.11.2009	200907716	Gnr. 40, bnr. 73 og 133 og den framålte tomt tillates bebyggd med en boenhet pr. tomt.  Det tillates ikke terrasse på taket av garasje på den framålte tomt.
20.03.2015	13/08806	Eksisterende bygning på eiendommen gnr. 62, bnr. 259 tillates å inneholde tre boenheter.
25.01.2016	15/17292	<p>For gnr. 62 bnr. 962 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg: Det tillates kun 1 boenhet på hver av eiendommene. Ny bebyggelse på fradelt eiendom tillates opp til 7,7 meter mønehøyde målt fra topp grunnmur satt i plankart. Det tillates takterrasse på garasjen innenfor den fradelte eiendommen.</p> <p>Areal til parkering skal dekkes på egen eiendom. Det tillates totalt 2 plasser for parkering av bil på hver av eiendommene, inkludert gjesteparkering. 1 av disse plassene kan være overbygd.</p> <p>Eiendommene skal også ha minst 4 overdekkede plasser hver for sykkelparkering. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks utnyttelse satt i Side 3 av 4 planbestemmelser. Garasjen skal være maks 30 m<sup>2</sup> BYA. Dette skal også gjelde ved ny garasje på eiendom gnr. 62 bnr. 962.</p> <p>Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på den fradelte eiendommen tas i bruk.</p> <p>Eksisterende trær på eiendommen bør bevares. Ved søknad om tiltak bør det legges frem en marksiokringsplan. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader trærns røtter eller reduksjon av trærnes vekstvilkår.</p>
04.11.2016	16/06972	<p>De tre tomtene på gnr.62 bnr.770 tillates bebyggd med en boenhet pr tomt.</p> <p>Boligene kan bygges med flatt tak, i to etasjer med underetasje og garasje kan etableres i underetasjen på tomt 2 og 3.</p> <p>Bolig på tomt 3 kan ha takterrasse over første eller andre etasje.</p>

04.10.2017	17/00204	Eiendommen gnr. 62 bnr. 918: Boligene kan oppføres med inntil 3 etasjer (inkludert underetasjen). Garasje/carport kan bygges sammen med bolig og kan inneholde kjeller som kan benyttes til hagebod/sportsbod. På fellesarealet tillates det oppført garasje/carport for 3 boliger. BYA for gnr.62 bnr.918 = inntil 35 % (bolig, garasje/carport, utvendige boder og overdekket areal).
10.04.2018	17/15792	Eiendommen gnr.62 bnr.245 og den fraskilte tomten:  BYA for ny tomt = 40 % (bolig, garasje, bod og oppstillingsplass).  Ny tomt kan bebygges med en bolig med en boenhet.  Ny bolig skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder møneretning, mønehøyde og takvinkel.  Ny bolig kan bygges med to etasjer over topp grunnmur, høyden på topp grunnmur skal være kote 29,0 ± 0,5 m.  Adkomst til ny tomt skal være fra sørsiden av eiendommen.
27.02.2020	19/14503	Gjelder for gnr 62 bnr 104 - med følgende tillegg for disse tomtene: Eiendommen tillates delt i tre boenheter, oppført med tre rekkehus og tilhørende carport/garasjer. Boligene kan oppføres i to etasjer, i tillegg kan kjeller oppføres. Boligene tillates bebygd med pulttak og maks. gesimshøyde på 7,3m fra topp gulv første etasje. Carport/garasje tillates oppført med flatt tak og tilhørende sportsbod. Tak over carport/garasje/sportsbod kan oppføres med takterrasse. Tomt 1 (sørvest) tillates BYA=29%, tomt 2 tillates BYA=41% og tomt 3 (nordøst) tillates BYA=25%. BYA er inkludert bolig, carport/garasje, bod, parkering, sykkelparkering og avfallsbeholdere for alle tomtene. Støyretningslinjen T-1442 må ivaretas. Lden utendørs 55dBA. Støyberegning skal foreligge ved byggesøknad og nødvendig støyskjermingstiltak skal utføres før flytting.
22.04.2020	19/14494	Gjelder for begge tomtene på gnr 62 bnr 264 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og parkering). Begge tomtene tillates bebygd med kun en boenhet. Boligene skal tilpasses eksisterende bebyggelse, boligene skal bygges med saltak. Tomt mot nord får adkomst til Lunden og tomt mot sør får adkomst til Nygårdshøyden. Høyde topp grunnmur for tomt mot nord = kote 9,0 og høyde topp grunnmur for tomt mot sør = 10,3. Maks gesimshøyde tomt mot nord = kote 15,5 og tomt mot sør = 16,8. Takterrasse på garasje tillates (naboer har signert på erklæringer). Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, leegger o.l. tillates bygd utenfor regulert byggesone. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. Beregninger og dokumentasjon på løsning sendes inn sammen med søknad om sanitærabonnement.

14.09.2020	20/28407	<p>Gjelder for fraskilt parsell av gnr 40 bnr 1 :</p> <p>BYA = 40% ( bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Boligen skal bygges med en boenhet.</p> <p>Tomten skal ha adkomst til Skogsbakken sammen med Skogsbakken 35.</p> <p>Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, levegger o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggelinjer.</p> <p>Økt avrenning av overvann som følge av klimaendring og fortetting må håndteres på eiendommen.</p>
19.08.2021	20/43610	<p>Gjelder for gnr 62 bnr 893 og fraskilt tomt:</p> <p>Gnr 62 bnr 893 med fradelt parsell tillates bebygd med en boenhet hver. Boligene tillates oppført i to etasjer pluss underetasje. Boligene bygges med saltak.</p> <p>Maks gesimshøyde for begge tomtene er på kote 41. Maks mønehøyde for begge tomtene er på kote 43. Topp gulv underetasje på tomt mot øst er på kote 32,23, på tomt mot vest på kote 32,43. Det tillates BYA på inntil 35% for begge tomtene. BYA inkluderer bolig, garasje, carport, sykkelparkering, bod og parkering.</p> <p>Garasje og/eller carport tillates oppført utenfor angitte byggegrenser.</p> <p>Garasje på tomt mot vest tillates oppført med takterrasse.</p> <p>Nødvendige trapper, levegger o.l. tillates oppført utenfor angitte byggegrenser (regulert byggesone).</p> <p>Avrenning og overvann må håndteres på egen tomt.</p>
20.03.2024	23/02824	<p>Gjelder for gnr 62 bnr 893:</p> <p>Garasje som er sammenkoblet med bolig kan oppføres 1 meter fra eiendomsgrensen. Det tillates ikke takterrasse nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.</p>
20.08.2025	25/00424	<p>Gjelder for gnr 62 bnr 1191:</p> <p>Eiendommen tillates delt i to eiendommer, hvor det kan oppføres én enebolig på hver av eiendommene.</p> <p>Utnyttelsesgrad for eiendommene er 37% BYA, inkludert carport/garasje, bod og sykkelparkering.</p> <p>Boligene tillates oppført med flatt tak med maks gesimshøyde på 6,5 m, målt fra topp gulv 1. etasje.</p> <p>Carport/garasje/sportsbod tillates sammenbygget med bolig, og skal ha flatt tak. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 meter. Det er ikke tillatt med terrasse over garasje/carport/bod.</p> <p>Terrasser, forstøtningsmur på maks 1 meter høyde, trapper, innhegning for søppel, sykkelparkering, gjerder og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense, så lenge de ikke kommer i veien for frisikt</p>
13.10.2025	25/01445	Endringer i forbindelse med ny vei (Foren)

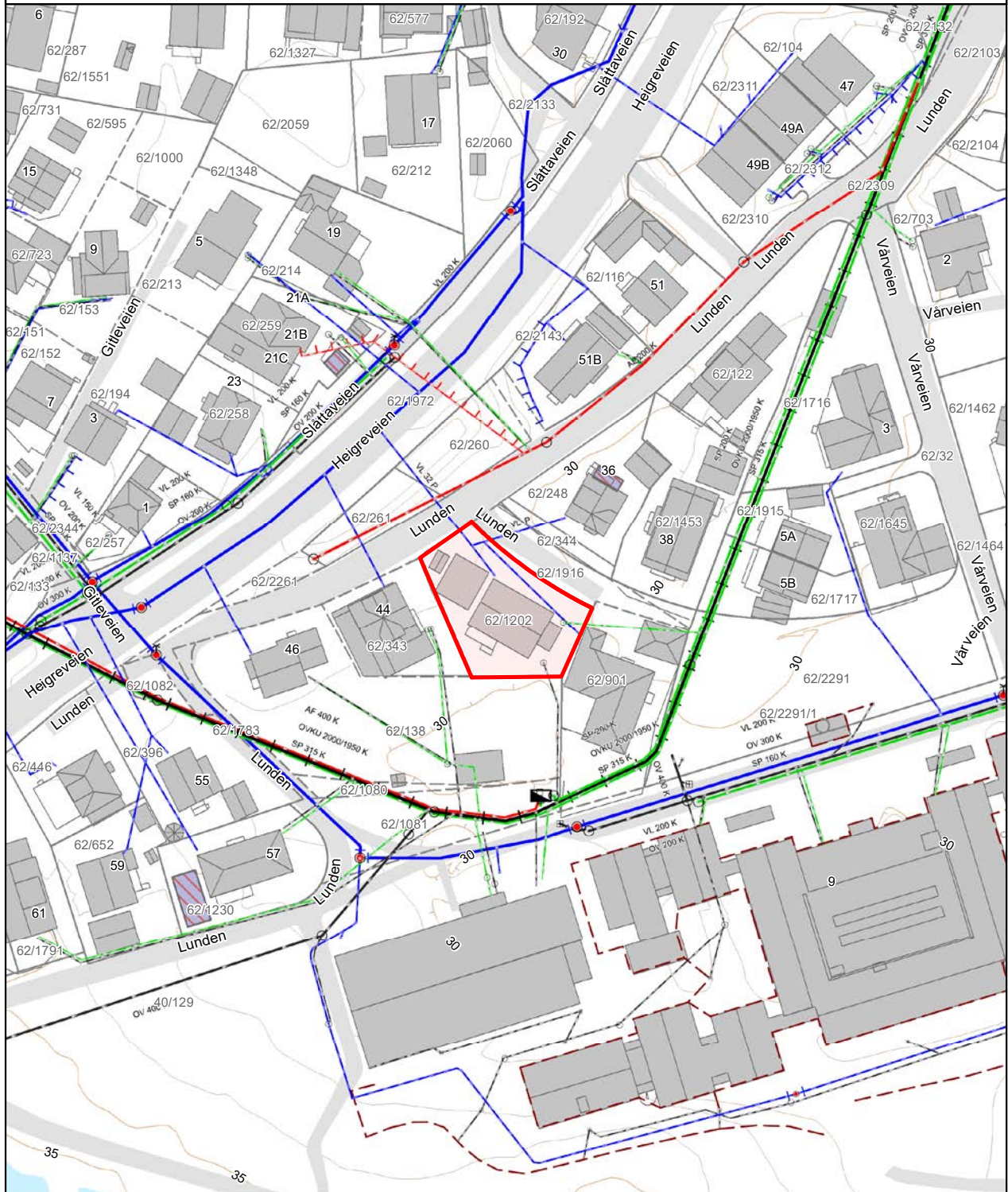
09.03.2025	25/00424	Gjelder for gnr 62 bnr 1191: Carport/garasje/sportsbod tillates sammenbygget med bolig og kan oppføres utenfor regulert byggegrense, og i nabogrense. Carport/garasje/sportsbod skal ha flatt tak.
------------	----------	--

# Vann- og avløpskart



Adresse: Lunden 42, 4319 SANDNES  
Gnr/Bnr: 62/1202/0/0  
Dato: 2026-03-11  
Målestokk: 1:1,000

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



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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

12.03.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 62.1202.0.0

Adresse: Lunden 42

Eierkontakt: Bø Margrete Svandal

Kommunale avgifter for år 2026: kr 15 538,24 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 7 769,12 for år 2026 pr. 12.03.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 12.03.2026



Skatteetaten

Dato  
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1108 SANDNES**

Gnr 62          Bnr 1202          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Lunden 42, 4319 SANDNES

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 158 673  
Som sekundærbolig:    kr 4 634 690

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

S k j e t eDb.nr: 3567 19 69  
Sandnes herredsrett 6/9

## Undertegnede

Malena Gitlesen, født [redacted] og

Einar Gitlesen, født [redacted]

skjøter og overdrar hermed til vår sønnedatter/datter  
Inger Johanne Jørgensen, født 11/10-1949 og hennes mann  
Inge Jørgensen, født 30/4-1944

vår eiendom gnr. 62, bnr. 1202, Stangeland i Sandnes.

Tomten overdras vederlagsfritt. Dens verdi ansettes  
til kr. 10.300,-.Ved eventuelt salg av tomt med bygning som oppføres  
på denne, eller ved separasjon/skilsmiss, skal det betales  
kjepesum kr. 18,- pr. kvadratmeter eller høyeste lovlige  
kvadratmeterpris på angjeldende tidspunkt til Malena og Einar  
Gitlesen eller Deres livsarvinger, som også har forkjøpsrett  
til tomt og hus. Disse forbeholdte rettigheter skal ha priori-  
tet etter lån i den norske Stats Husbank.Inge og Inger Johanne Jørgensen overtar gjerdeplikt i  
ny grense og eventuelt tidligere gjerdeplikt langs tomtegrensene,  
hvor dette ikke påhviler nabo.

Sandnes, den 18. august 1969.


Malena Gitlesen.  
Einar Gitlesen  
Inge GitlesenInge Jørgensen  
Inger Johanne Jørgensen.Det attesteres at Malena og Einar Gitlesen samt Inge  
og Inger Johanne Jørgensen har undertegnet ovenstående i vårt  
nærvær og at de er over 21 år.Toralf Sæviðvold  
Harm EmdalOverformynderiet samtykker i at  
Inger Johanne Jørgensen, f. 11.10.1949,  
mottar eiendommen sammen med mannen som gave  
på de i skjøtet anførte betingelser.

SANDNES OVERFORMYNDERI , 23. august 1969.

Inge &amp; Inger

Toralf Sæviðvold

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

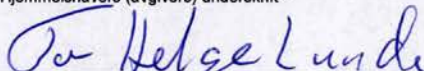
Innsenders navn (rekvirent): Stein Ingvar Bø		 Doknr: 764524 Tinglyst: 24.08.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Lunden 42		
Postnummer: 4319	Poststed: Sandnes	
Fødselsnr./Org.nr. [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tor Helge Lunde	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 1102	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 62	Bnr. 138	Fnr.	Snr.

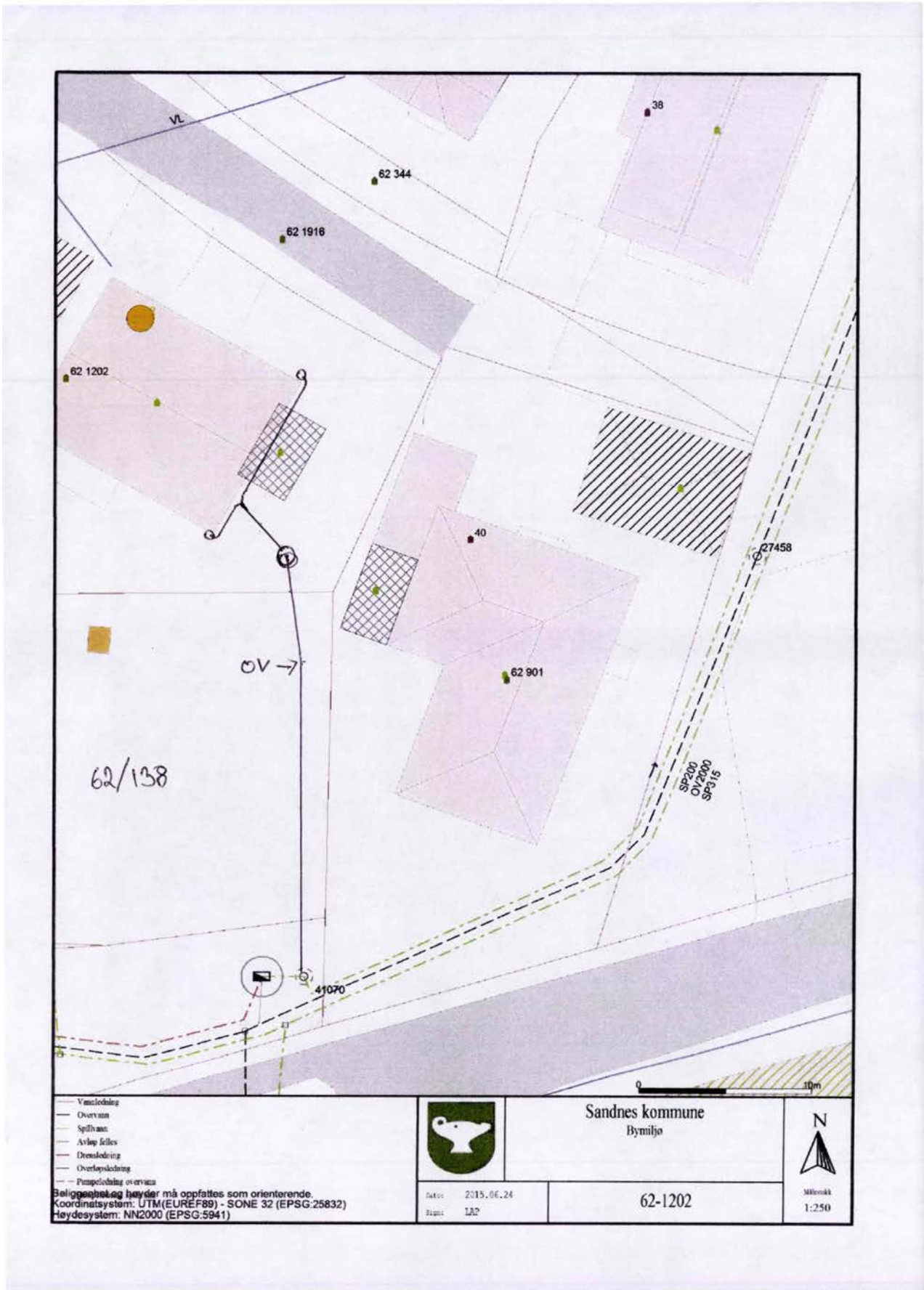
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 1102	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 62	Bnr. 1202	Fnr. Snr.
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

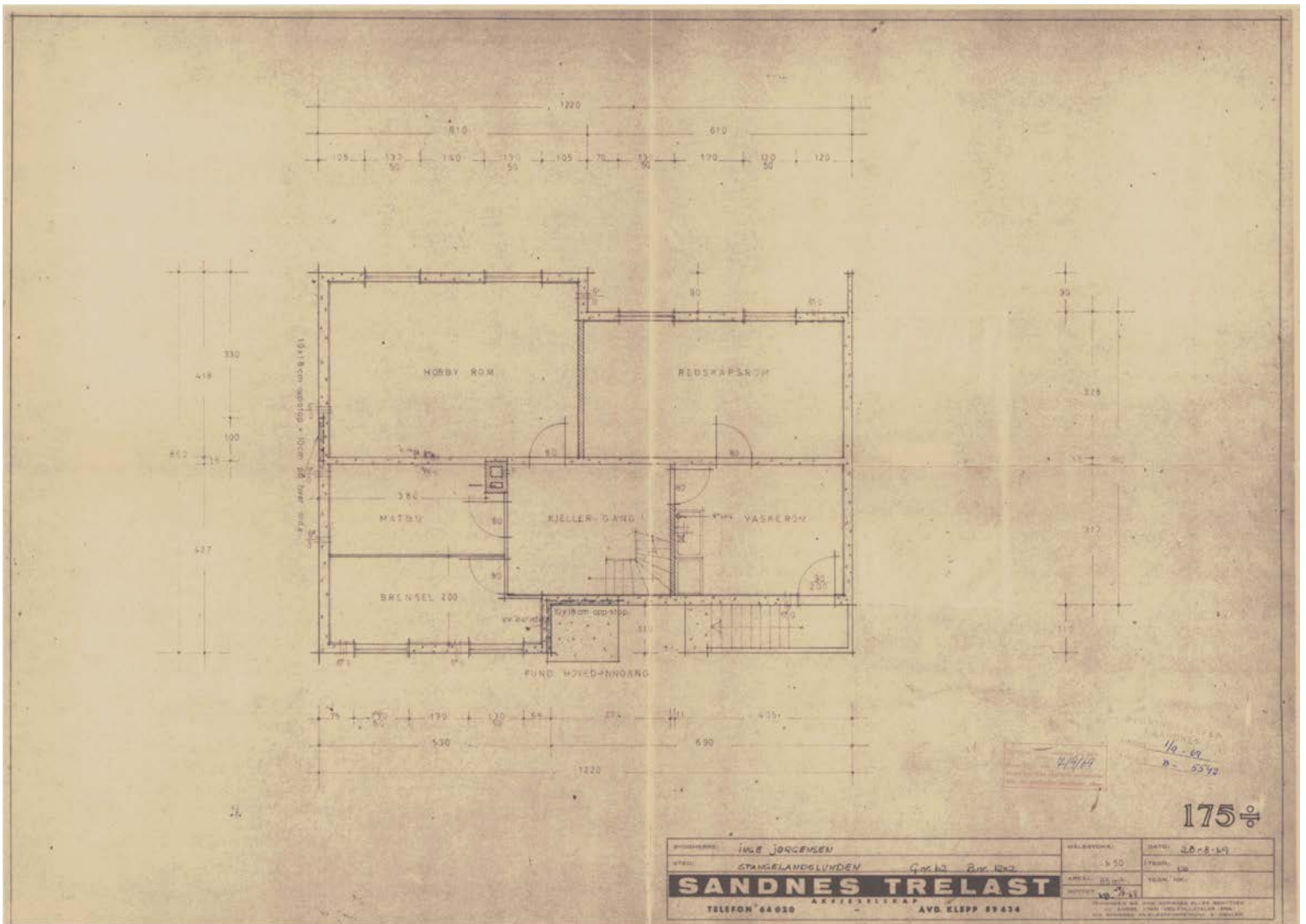
Dato 19/8-15	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	--

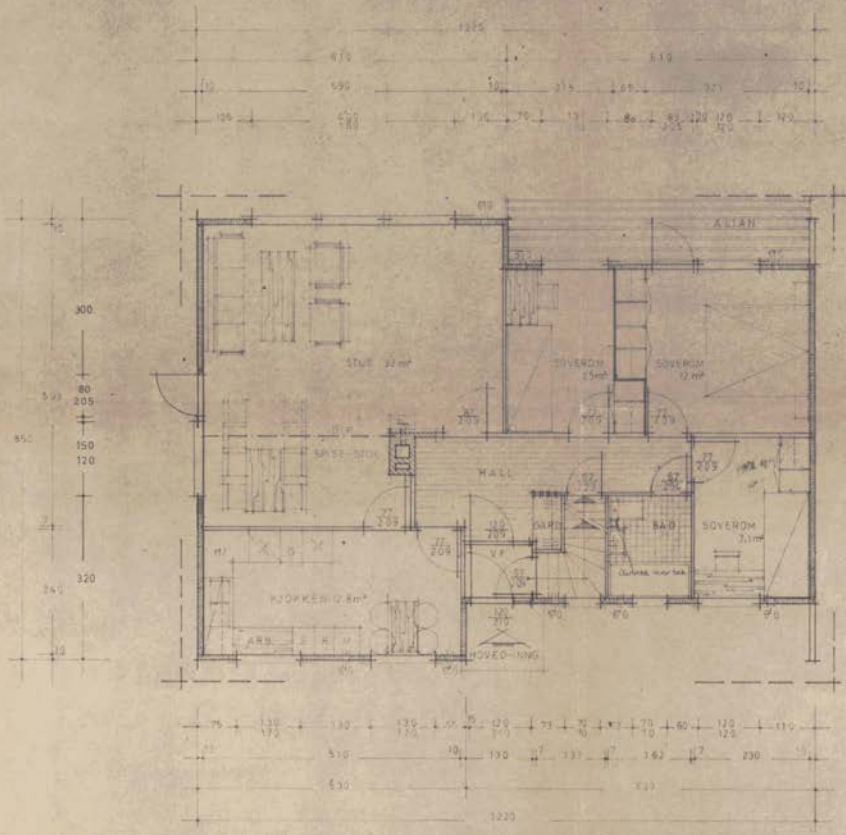
4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
Rettighet til å føre avløpsledning for overvann fra Gnr/Bmnr 62/1202 på eiendom til Gnr/Bmnr 62/138.  Avløpsledning for overvann krysser eiendomsgrense fra Gnr/Bmnr 62/1202 til Gnr/Bmnr 62/138 i en avstand på 260 cm fra grensepunkt mellom eiendommene Gnr/Bmnr: 62/138, 62/901 og 62/1202.  Avløpsledning er plassert under bakken og krysser eiendommen: Gnr/Bmnr 62/138. I en avstand på 400 cm fra grensepunkt mellom eiendommene Gnr/Bmnr: 62/138, 62/901 og 62/1202 vil avløpsledning for overvann følge eiendomsgrense mellom Gnr/Bmnr: 62/138 og 62/901 i en avstand på 150 cm inn fra nabogrense til Gnr/Bmnr 62/901.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>Sandnes 19/8-15</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner







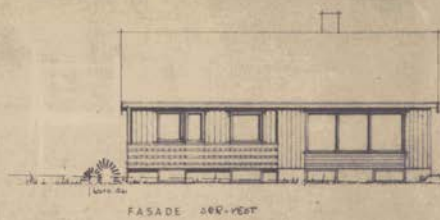
75/49

14-61  
0-5892

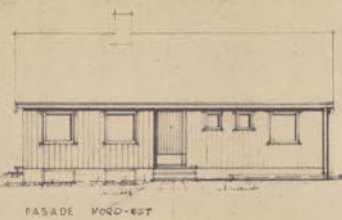
175

BYGGER: INGE JØRGENSEN	MALETTORP: 1:50	DATE: 28-8-69
BYGGER: STANGELANDSLUNDEN	AREAL: 86 m²	TEK. NR. 101
<b>SANDNES TRELAST</b>		
ARBEJDESKAP		
TELEFON 84020	AVD. KLEPP 89434	

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm Dansk Scanning AS



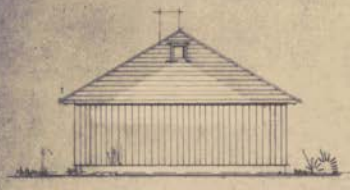
FASADE VEST



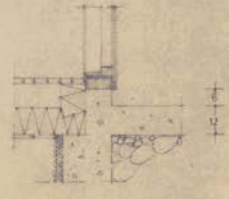
FASADE ØST



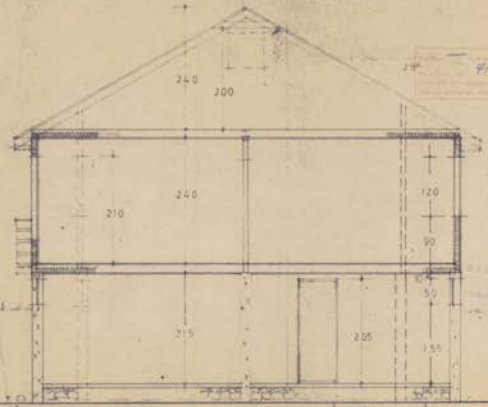
FASADE SØ



FASADE NØR



DETALJ VED HØVED-INGANG  
MÅL 1:10

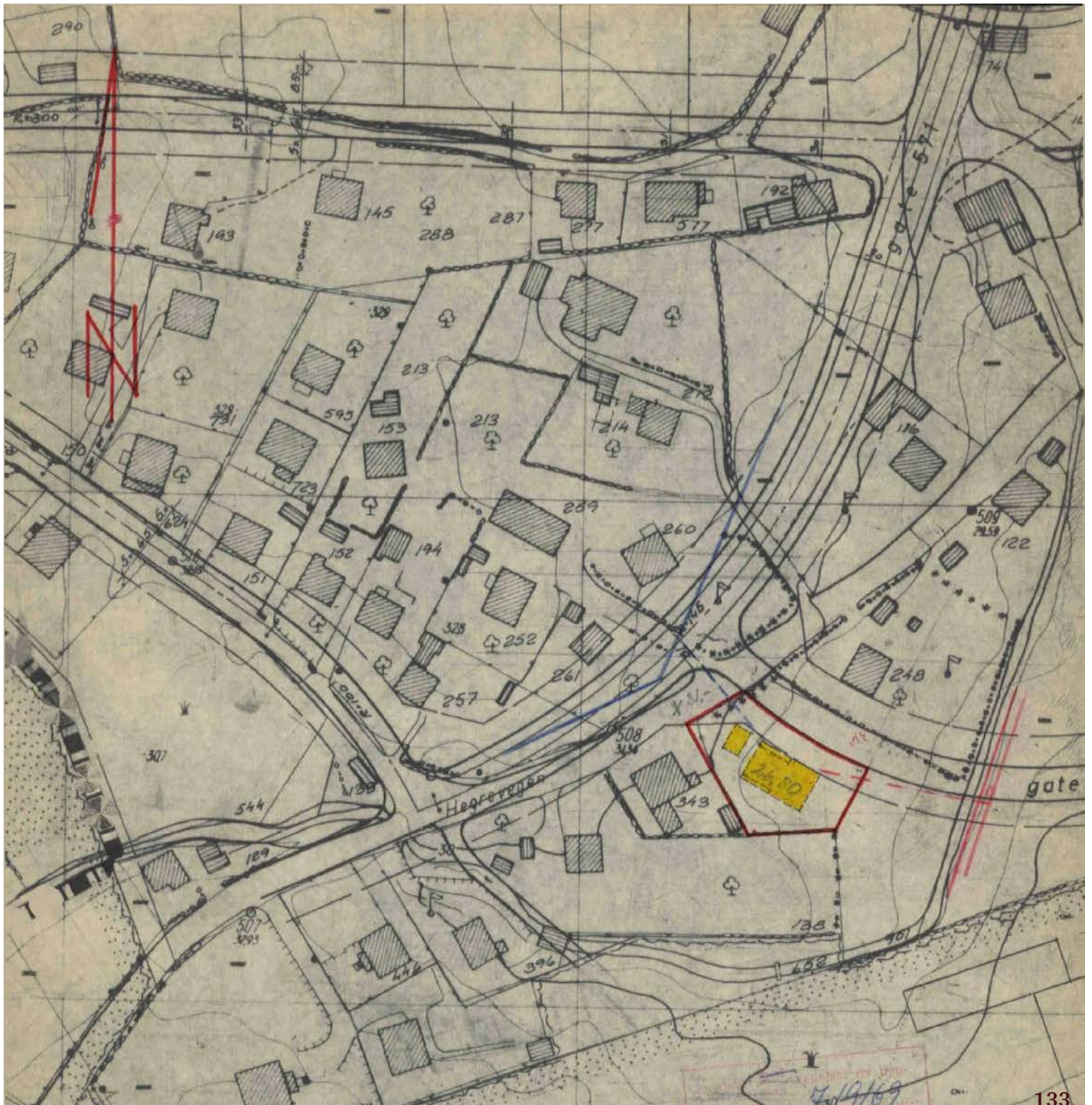


7/19/69  
BEMÆKSELSEN  
I BILAGET  
1/9-69  
MÅL 1:10 N. 53'92

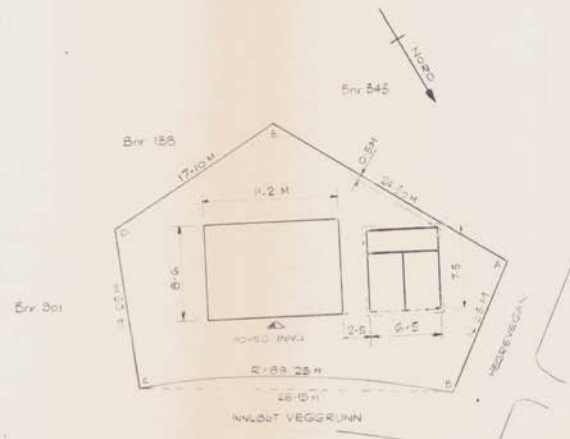
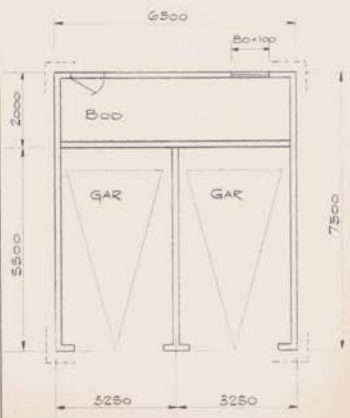
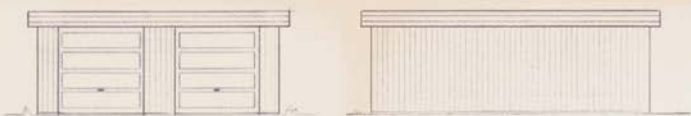
175%

PROJEKTANT INGE JØRGENSEN	DATO 30-8-64
BYGGER STANGELANDSLUNDEU	VEJEN S. F.
<b>SANDNES TRELAST</b>	
TELEFON 84 620	AVD. KLEPP 89 434
BÅLENTYDE 1:50	TEK. PÅL 3

0 50 100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.  
Dansk Scanning AS





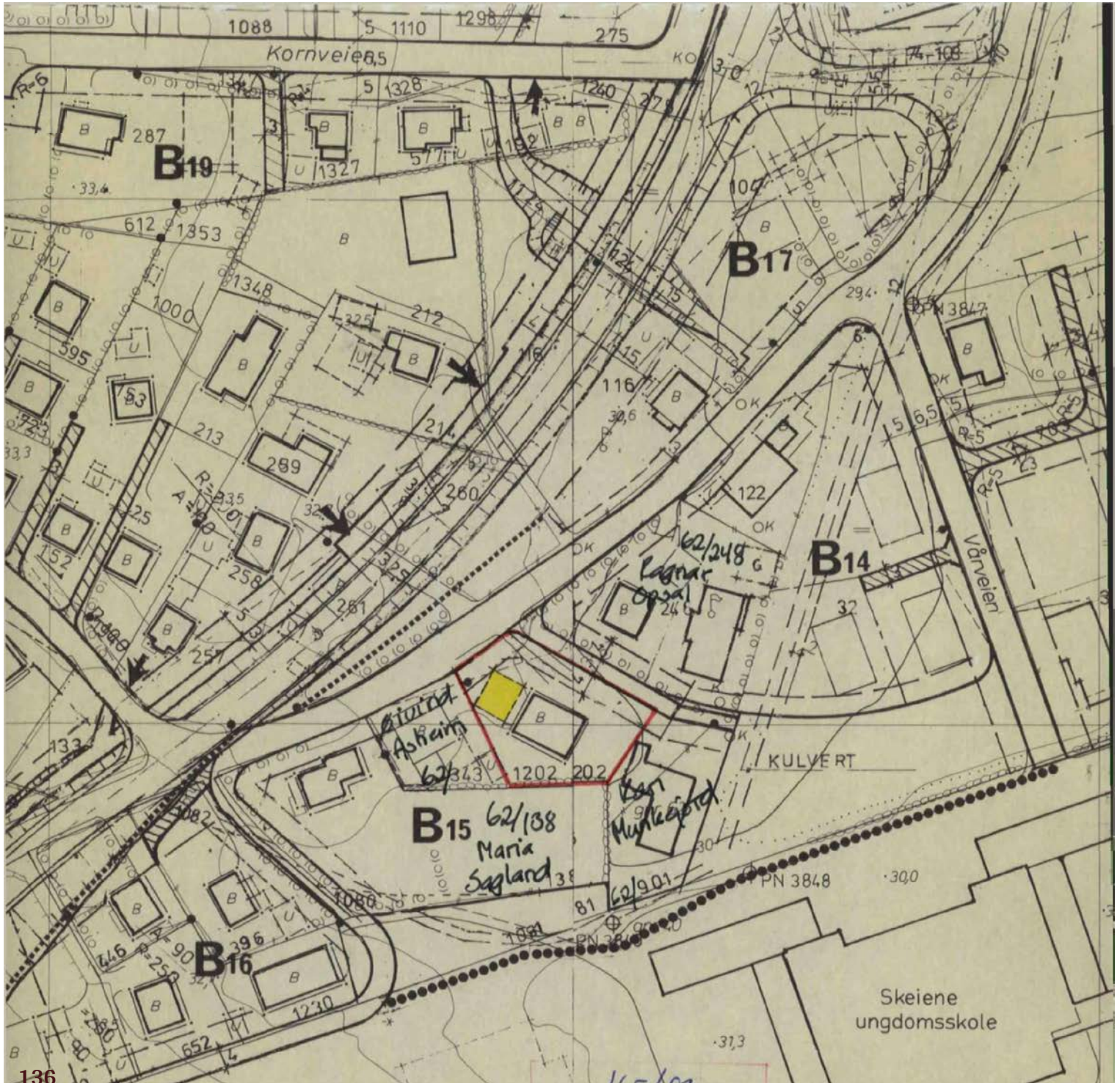


MALERBREVKART OVER  
Gnr 62 om 1202  
M. 1:250

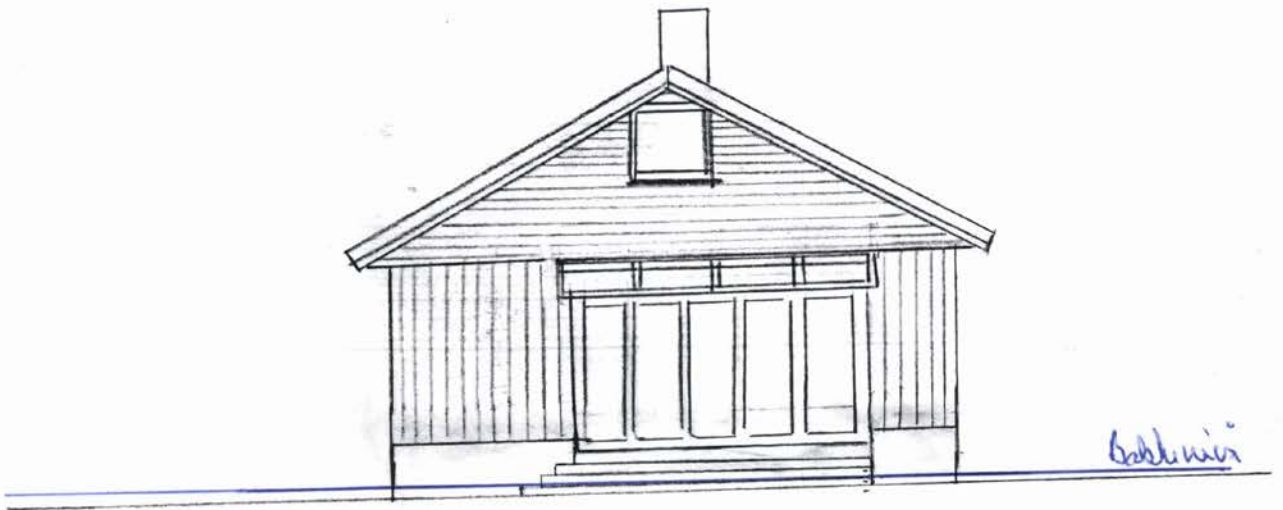
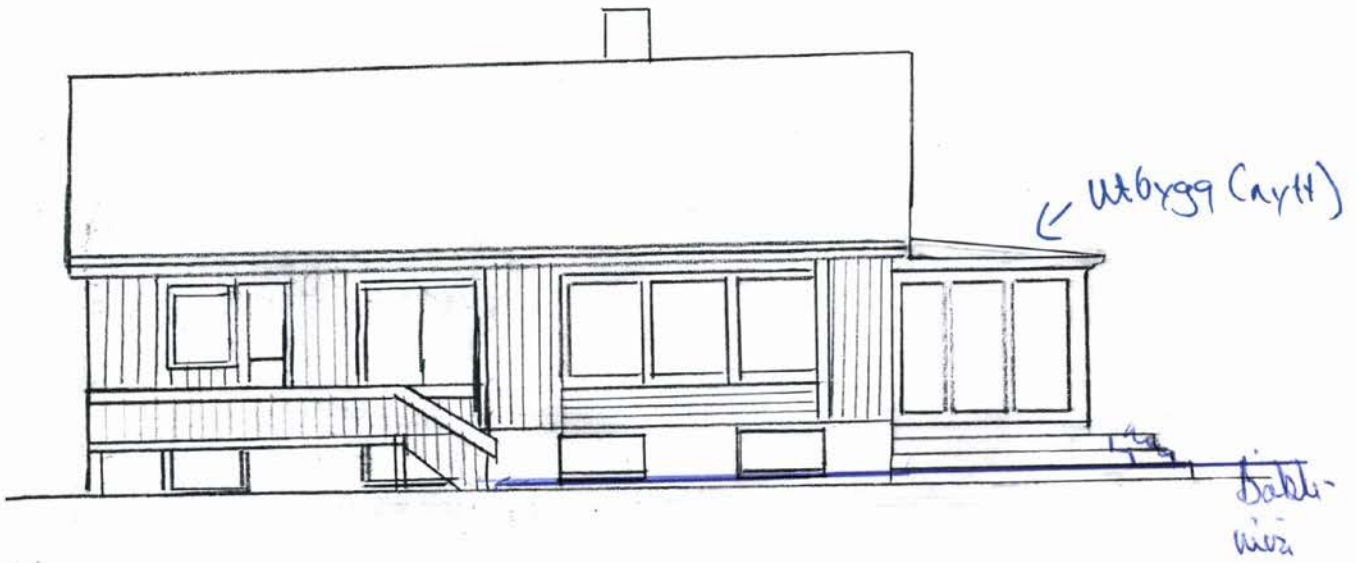
165/82  
EYENINGSTADEN  
I GARAGE  
Middag 18/9 85  
Aktiv 62/1107

GARAGE - NGER JØRGENSEN  
STANGELANDLUNDEN SANDVÆJ  
DATE 5 8 85  
M - 1:75

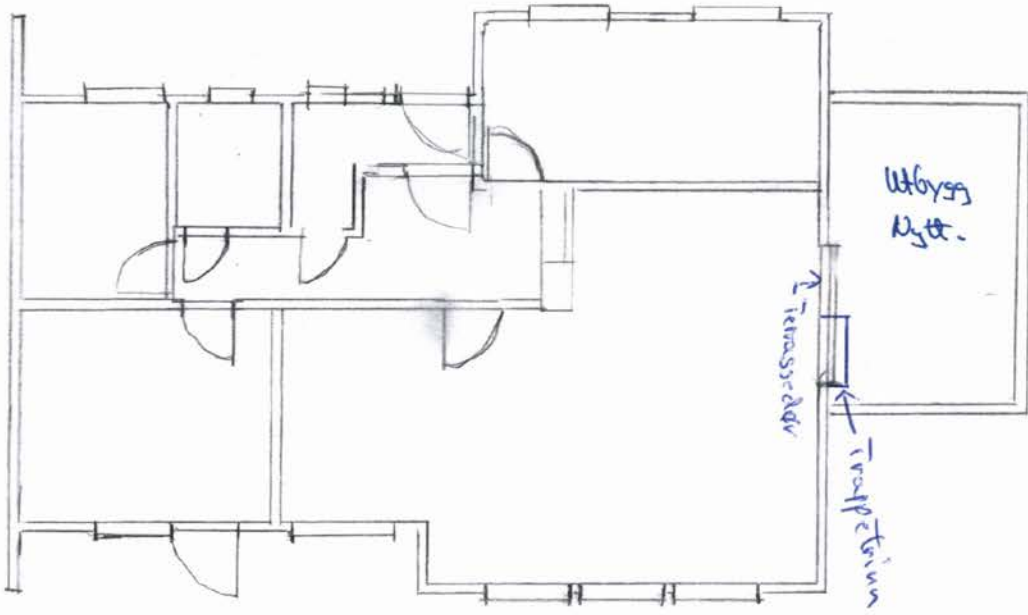
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S



E ①

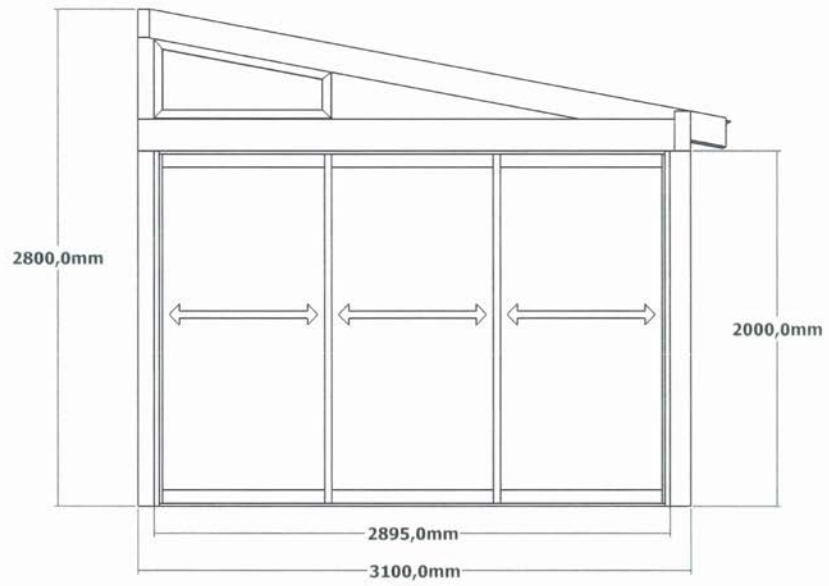


E 2



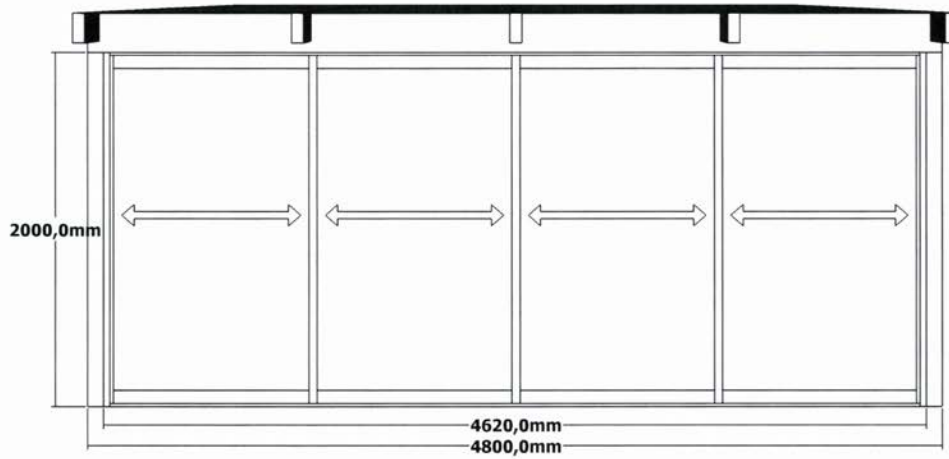
E 2

E5



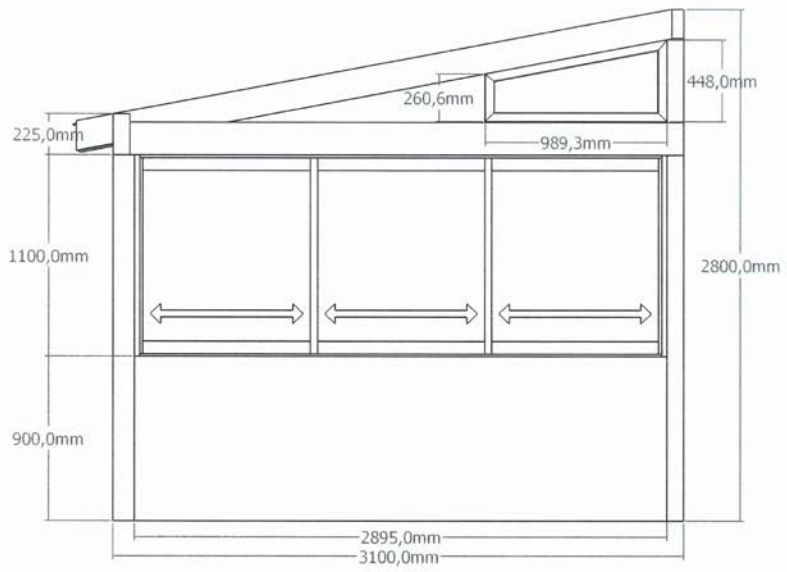
Ingvar Bo Stein  
12.03.2015

F6



Ingvar Bo Stein  
12.03.2015

ε7

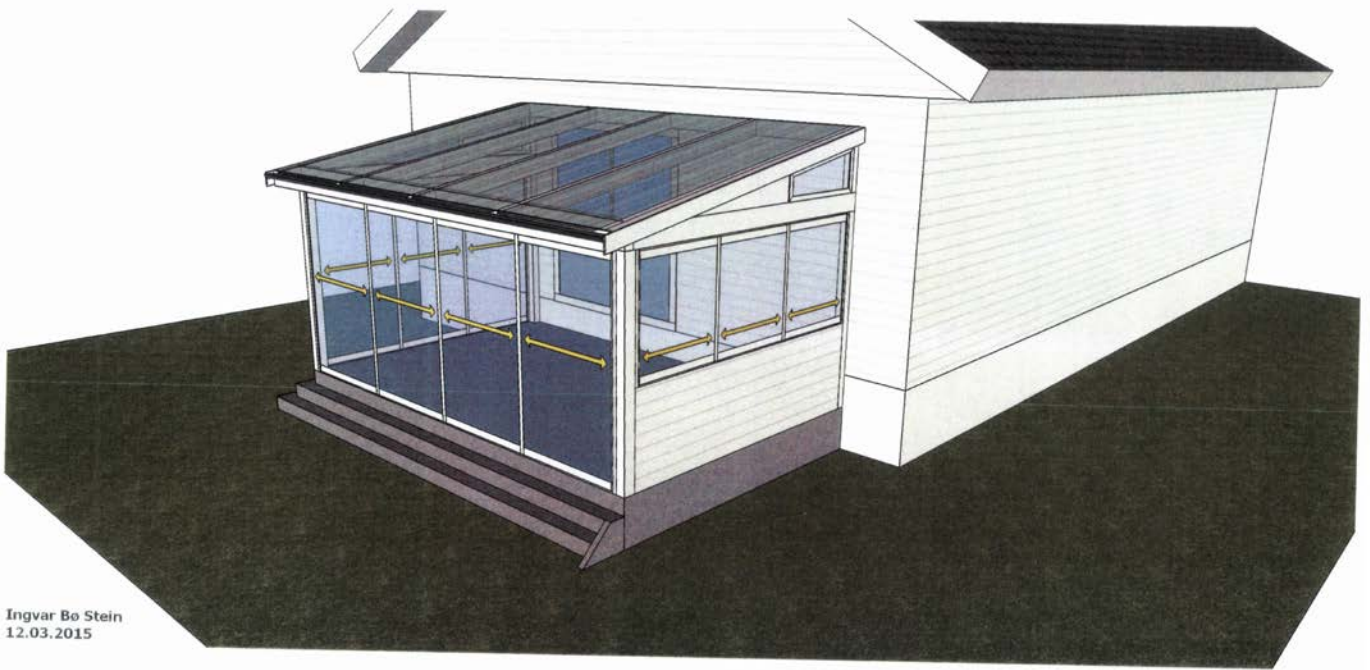


Ingvar Bø Stein  
12.03.2015

E 3

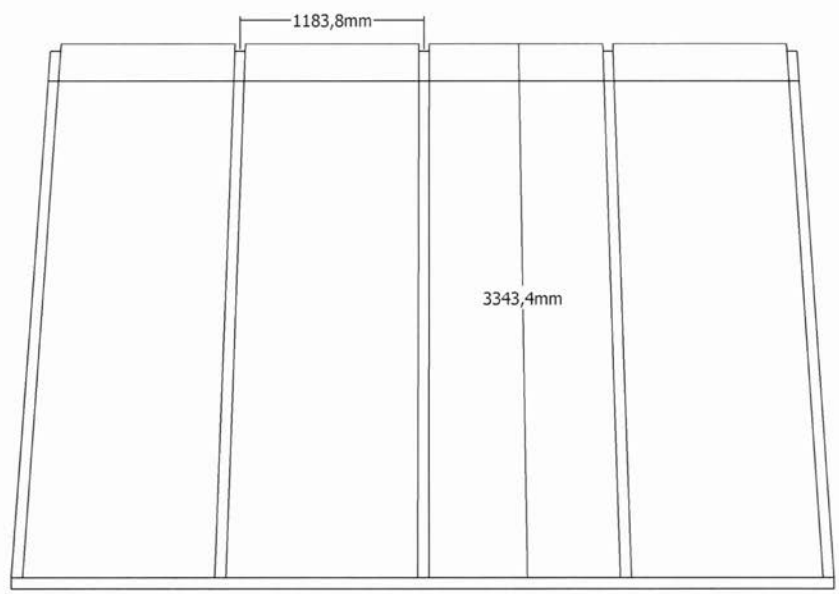


E4



Ingvar Bo Stein  
12.03.2015

E 8

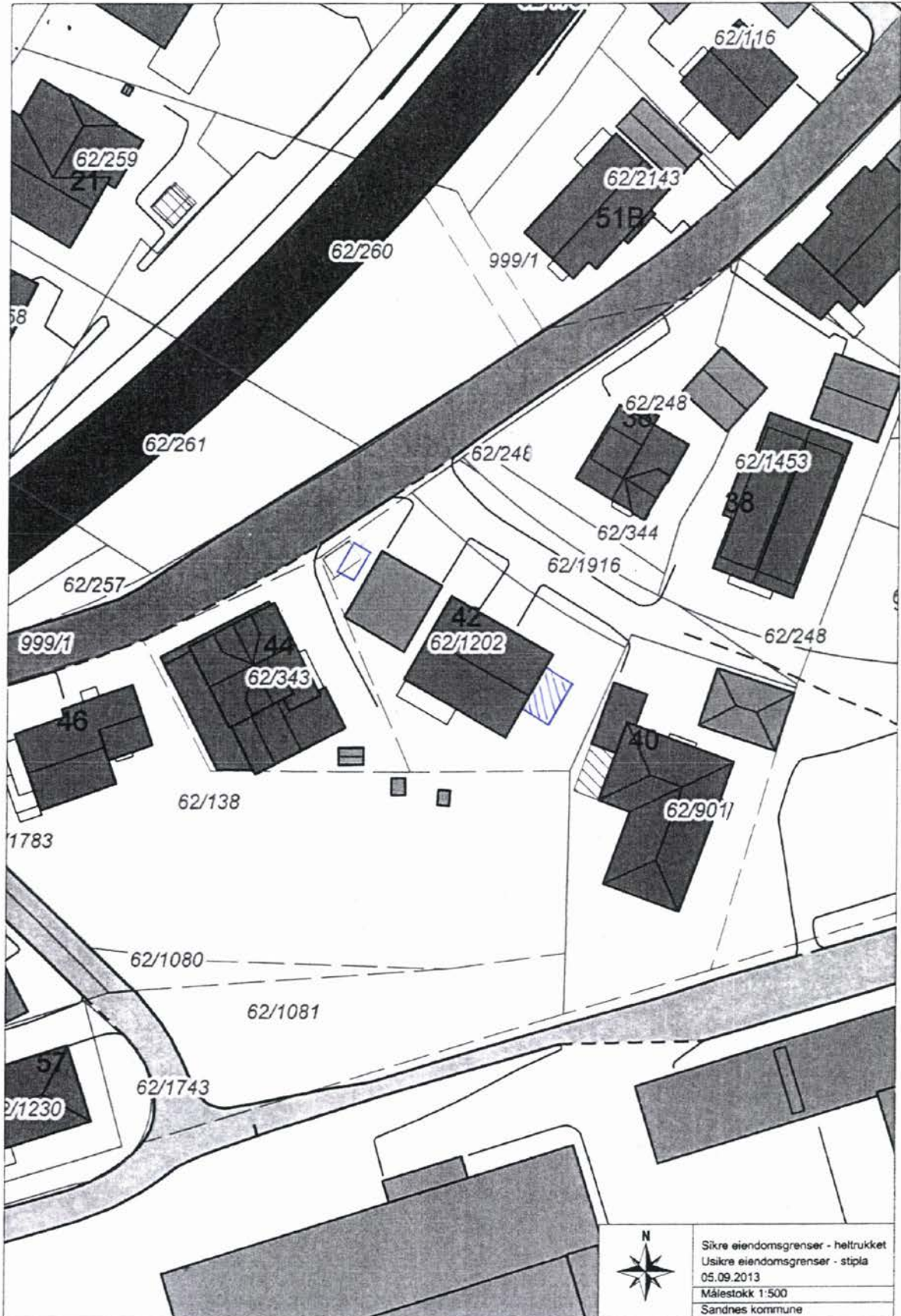


Ingvar Bø Stein  
12.03.2015

D ①

④

K



# Nabolagsprofil

Lunden 42 - Nabolaget Stangaland østre - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Foren Linje 24, 25, X40, 62	4 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15.2 km

## Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	13 min 1 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	13 min 1.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

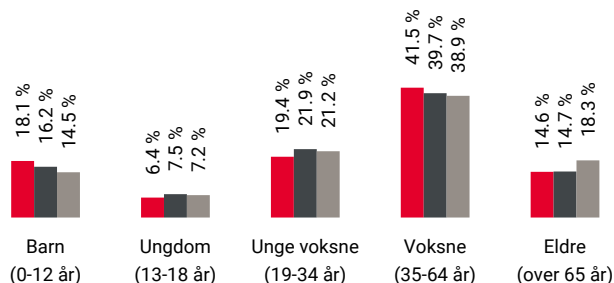
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangaland østre	1 927	777
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stangaland barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Stangelandforen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Helgø Meny Sandved PostNord	7 min 0.6 km
Spar Byhagen Post i butikk	10 min 0.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 84/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



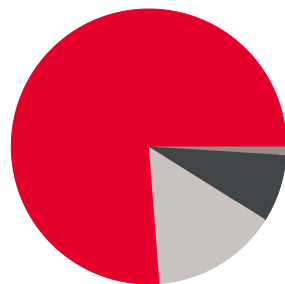
Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100

## Sport

	Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0 min	0 km
	Safirveien balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	EVO Sandnes	12 min	
	SATS Sandnes	16 min	

## Boligmasse



- 77% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

«Koselig nabolag!»

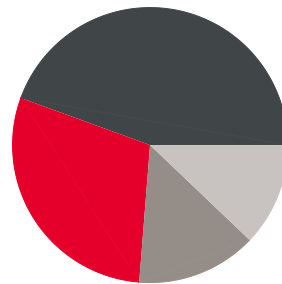
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	14 min
	Vitusapotek Sandve	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

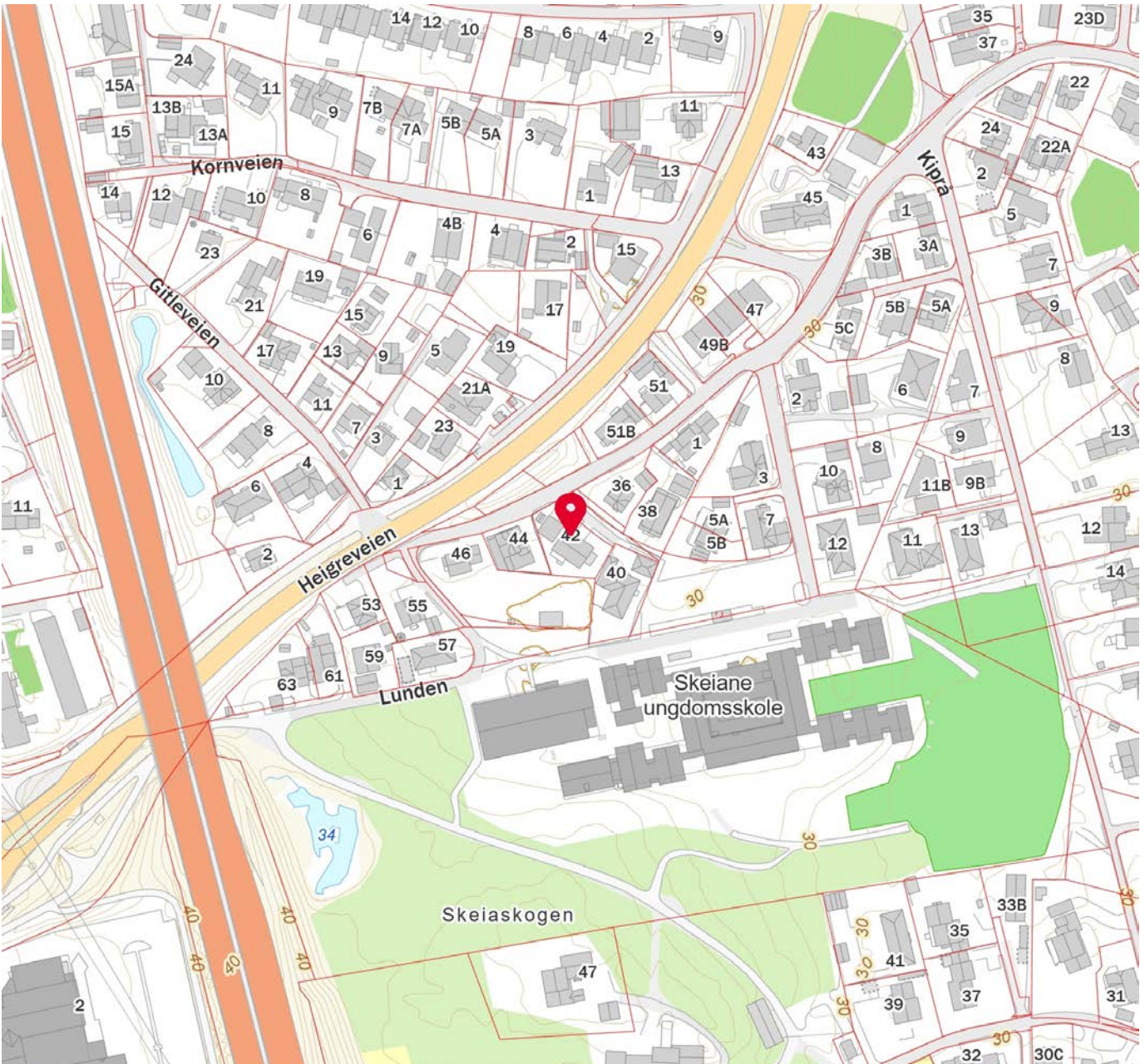
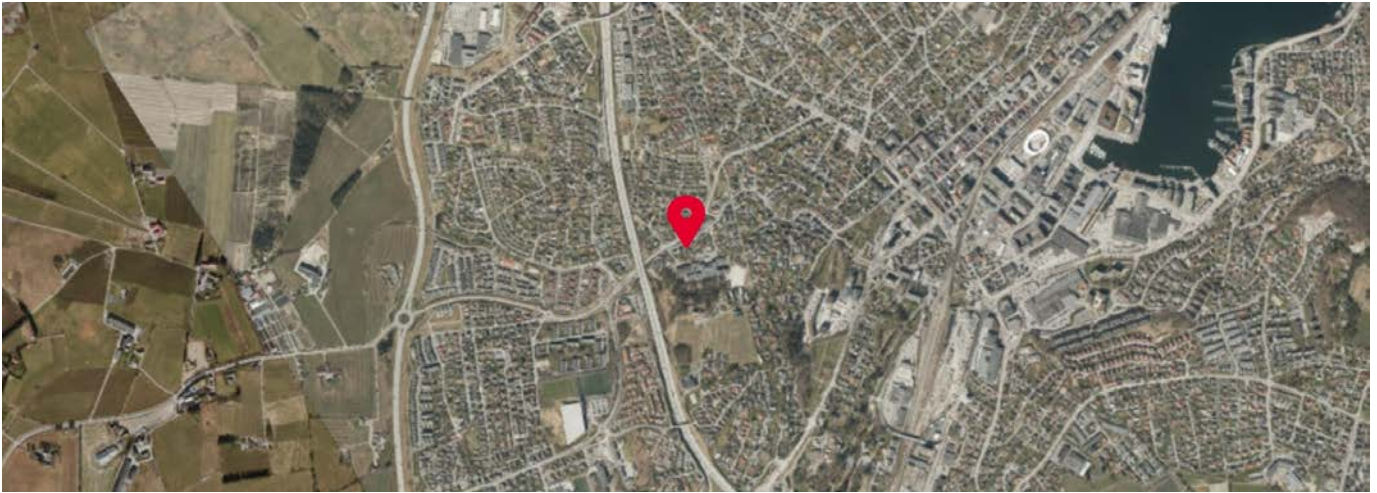
- Stangaland østre
- Stavanger/Sandnes
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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:** Lunden 42  
4319 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mona Mork**Telefon:** 958 96 103  
**E-post:** mona.mork@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