



aktiv.

Suldalsvegen 10, 4230 SAND

**Sand - Lettstelte og kjekke  
leiligheter i Krossenbygget på  
Sand. Perfekt som utleie/  
førstegangskjøp. Fra 35-58kvm.**



Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272

**E-post** helene.byberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland.

TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Fra Kr 950 000 - 1.290.000

**Omkostn.:** Fra Kr 36 792,-

**Total ink omk.:** Fra Kr 986 792,-

**Felleskostn.:** Kr 1 290,- mnd

**Selger:** Sted Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1989

**BRA:** 35 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 5073.1 m<sup>2</sup> fellestomt

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 30 **Snr.**

1-9

**Oppdragsnr.:** 1401230315

# Perfekt som utleie/ førstegangskjøp. 35-58kvm.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, har nå fått for salg 9 kjekke leiligheter som nylig er seksjonert i Krossenbygget på Sand. De fleste leilighetene er nylig oppusset med nye overflater på gulv, malte overflater og nye baderommøbler. Leilighetene er fra 35-58 kvm, hvor 3 av leilighetene som ligger i underetasjen er 1-roms med sovealkove, mens 5 av leilighetene i øvre etasje har 1 soverom og den største har 2 soverom. Leilighetene har ikke vært brukt av selger og vært utleid under hele eiertiden. Hver leilighet har utført tilstandsrapport som ligger ved i salgsoppgaven. Pris fra kr.950.000 - 1.290.000,-.

Leilighetene ligger ca.2,5km fra Sand sentrum.

Leilighetene kan overtas fortløpende.

Velkommen til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Tilstandsrapport .....	39
Nabolagsprofil .....	184
Budskjema .....	194

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA: 35-58 m<sup>2</sup>

Leil.1 - 42 Bra

Leil.2 - 42 Bra

Leil.3 - 35 Bra

Leil.4 - 36 Bra

Leil.5 - 58 Bra

Leil.6 - 58 Bra

Leil.7 - 54 Bra

Leil.8 - 56Bra

Leil.9 - 56 Bra

### Tomtetype

Eiet fellestomt

### Tomtestørrelse

5073.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Seksjoneringsdokumenter følger salgsoppgave. Vedtekter er under utarbeidelse. Hele 2. etasje og deler av underetasje er regulert bolig / tilhører boligseksjonene. Det vil være felles vedlikehold av bygget ihht. sameieandel. Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal. Felles vedlikehold av uteareal ihht andel areal.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Beliggende i Suldal kommune, i krysset, "Bergekrossen", mellom Sandsvegen og Suldalsvegen. Ca. 2,5 km fra Sand sentrum.

**Adkomst**

Adkomst direkte fra Rv. 13

**Bebyggelsen**

Området består av bolig, næring og leiligheter.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Sand

**Skolekrets**

Sand

**Bygningssakkyndig**

Ruben Sørdsdal

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

**Innhold**

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Leilighet 1: Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 2: Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 3: Åpen stue/kjøkkenløsning, bad og soverom. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 4: Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 5: Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 6: Åpen stue/kjøkken løsning, bad og 2 soverom. Utvendig bod i fellesrom i underetasjen.

Leilighet 7: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad, bod. (Underetasje)  
Leilighet 8: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad, bod. (Underetasje)  
Leilighet 9: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad, bod. (Underetasje)

#### PRISER:

Leilighet 1: Kr. 1 190 000,-  
Leilighet 2: Kr. 1 190 000,-  
Leilighet 3: Kr. 1 090 000,-  
Leilighet 4: Kr. 1 090 000,-  
Leilighet 5: Kr. 1 190 000,-  
Leilighet 6: Kr. 1 290 000,-  
Leilighet 7: Kr. 950 000,-  
Leilighet 8: Kr. 1 050 000,-  
Leilighet 9: Kr. 1 050 000,-

#### Standard

Varmtvannsbereder 2x300 ltr. felles for alle leiligheter i kjeller. Balansert ventilasjon.

Flere av leilighetene hadde en oppgradering av overflater i 2021, hvor gulv, vegger, bad og kjøkken ble oppusset. Leilighet 1-6 ligger i 3 etasje over næringsdelen. Leilighet 7-9 ligger i underetasjen under næringsdelen.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater, baderomsplater på bad på de badene som er oppusset.

Leilighet 1 (42kvm) er i dag leid ut. Leiligheten er pusset opp i 2021 med nye overflater/maling, nytt kjøkken og bad.

Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad, samt utvendig bod i underetasjen. Utsikt ut mot vei.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater, baderomsplater på bad.

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.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres råteskader i karmen.  
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning  
I følge eier er kjøkkenet montert i 2021.  
Mangler komfyrvakt  
Mangler water guard

Avløpsrør Oppsummering  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder Oppsummering (Gjelder for alle leilighetene)  
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.  
2x300 ltr. felles for alle leiligheter i kjeller

Ventilasjon Oppsummering (gjelder for alle leilighetene)  
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Virket ikke på befarringsdato, men ifølge selger skal det fikses før salg.

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk  
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Leilighet 2 (42kvm) Er i dag utleid. Består av Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom, samt utvendig bod i underetasjen. Leiligheten er pusset opp i 2021 med nye overflater/maling, nytt kjøkken og bad. Utsikt ut mot flott natur.

#### Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering  
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer  
Det registreres råteskader i karmen  
Innvendig dør til bad tar i karm  
Utskifting av vinduer med skade må påregnes  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning  
I følge eier er kjøkkenet montert i 2021  
Mangler komfyrvakt  
Mangler water guard  
Blandebatteriet på kjøkkenet er gått gjennom benkeplate  
Bakplate over kjøkkenbenk er løs

Oppsummering av avtrekk  
Knekk på ventilasjonskanal

Avløpsrør Oppsummering  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Leilighet 3 (35kvm) (under oppussing) Består av Åpen stue/kjøkkenløsning, bad og soverom, samt utvendig bod i underetasjen. Leiligheten har overflater fra byggeår, og oppgradering må påregnes. Utsikt mot vei.

#### Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering  
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer  
Det registreres fuktskader i karmen  
Utskifting av vinduer med skade må påregnes  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning  
Det registreres fukt/skader rundt vask



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.  
Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom Oppsummering  
Badet må totalrenoveres.  
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør Oppsummering  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Varmtvannsbereder Oppsummering  
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.  
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

Ventilasjon Oppsummering  
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Leilighet 4 (36kvm) Er i dag leid ut. Inneholder: Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad, samt utvendig bod i underetasjen. Pusset opp i 2021. Utsikt ut mot flott natur på baksiden av bygget.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering  
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer  
Registreres kondens på innsiden av vindu  
Registreres tegn til råteskader i karmen  
Innvendig dører tar i karm  
Utskifting av vinduer med skade må påregnes  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

#### Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

#### Elektrisk Oppsummering

Mangler deksel på kontakt.

Fargeforsjell på brytere, da noen er fra byggeår

#### Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tatting av membran i sluket. Gulvet kan derfor

være utsatt for lekkasje.

Leilighet nr.5 (58kvm) (under oppussing) Inneholder: Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom. (Mulighet for å lage 2 soverom som i leil.6), samt utvendig bod i underetasjen. Leiligheten fremstår med eldre standard og oppgradering må påregnes. Utsikt ut mot vei.

#### Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres skader rundt vask

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

#### Oppsummering av avtrekk

Det er avtrekk over stekesonen, men denne virker ikke.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

#### Våtrom Oppsummering

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

#### Elektrisk Oppsummering

Mangler deksel på kontakt

Leilighet nr.6. (58kvm) Er i dag utleid. Inneholder: Åpen stue/kjøkken løsning, bad og 2 soverom, samt utvendig bod i underetasjen. Leiligheten ble pusset opp i 2021. Utsikt ut mot flott natur på baksiden av bygningen.

#### Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres råteskader i karmen

Innvendig dørere er slitt og med hull

Det blir påvist sprekk i vindusglass på bad.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

Det registreres svartesopp i fug bak vask

#### Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

#### Våtrom Oppsummering av overflater

Det anbefales å montere innfellbare dusjdører eller dusj kabinett, for å unngå vannsøl utover dusjone.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres svertesopp i fuger bak vask og i dusj.

List utenfor badersdør er løs.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tatting av membran i sluket. Gulvet kan derfor

være utsatt for lekkasje

Det bør monteres beslag over membran ved dørterskel.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er skade på lister rundt dør og dørblad til bad.

(Underetasjen)

Leilighet nr.7 (54kvm) - Leiligheten er i dag utleid. Inneholder: Gang, åpen stue/ kjøkken/sovealkove løsning og bad, samt innvendig bod. Leiligheten fremstår med eldre standard og oppgraderinger må påregnes.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

##### Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

#### Våtrom Oppsummering

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Leilighet nr.8 (56 kvm) Er i dag utleid. - Inneholder: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning, bod og bad. Leiligheten ble pusset opp i 2022, med nye overflater på gulv, malte overflater på vegg, ny kjøkkeninnredning og bad. Utsikt ut mot grøntareal.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Det blir påvist knust glass i stue vindu

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

##### Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

#### Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for

boenheten  
Elektrisk Oppsummering  
Mangler deksel på stikk kontakt  
Knust utelampe  
Sikringsskap er plassert i gang  
Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk  
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.

Leilighet nr.9 (56kvm) Er i dag utleid. - Inneholder: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning, bod og bad. Leiligheten ble pusset opp i 2022 og ikke bebodd etter oppussing.

Bygningsdeler med TG3  
Vinduer og dører Oppsummering  
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer  
Det registreres fuktskader i karmen  
Utvendig dør er slitt  
Dørblad til innvendig bod mangler  
Utskifting av vinduer med skade må påregnes  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2  
Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning  
I følge eier er kjøkkenet montert i 2022  
Mangler water guard

Avløpsrør Oppsummering  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Rist til ventilasjon i stue mangler  
Rist til luftespalter i vindu stue mangler

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.

Vi anbefaler alle interessenter om å sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport som beskriver den enkelte leiligheten.

Leilighetene får innstallert minusmåler for vann.  
Leilighetene har egen minusmåler for strøm.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

Leilighetene som ikke er leid ut blir levert med hvitevarer som vist på visning.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse Altibox

### **Parkering**

Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hovdsaklig elektrisk.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter blir beregnet etter tilkobling vann/avløp. Tilkoblingen ligger inkludert i kjøpesum.

### **Info formuesverdi**

Leilighetene er nylig fradelt og ikke mulig å hente ut formuesverdi enda.

### **Andre utgifter**

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

IVAR Ryfylke IKS har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

### **Tilbud lånefinansiering**

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

oBoliglån

oLivs- /gjeldsforsikring

oForsikring

oSparing

Telefon: 51 75 44 00

E-post: [post@hjemland-sparebank.no](mailto:post@hjemland-sparebank.no)

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Inkluderer forsikring utvendig og vedlikehold, vask gang, klipping og snømåking.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 290

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 30, seksjonsnummer 1 i Suldal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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



15.08.2023 - Dokumentnr: 867574 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/54

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

Endring av fellesareal

Endring av formål

Seksjoneringsdokumenter følger salgsoppgave. Vedtekter er under utarbeidelse. Hele 2. etasje og deler av underetasje er regulert bolig / tilhører boligseksjonene. Det vil være felles vedlikehold av bygget ihht. sameieandel. Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vann og avløpsavgift etter målar.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til næringsformal med grense til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Suldal kommune 2023-2034 arealdel av kommuneplanen - endeleg vedtak ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

950 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 950 000,00))

36 792,- (Omkostninger totalt)

986 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 36 792

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

**Ansvarlig megler**

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

**Salgsoppgavedato**

19.10.2023

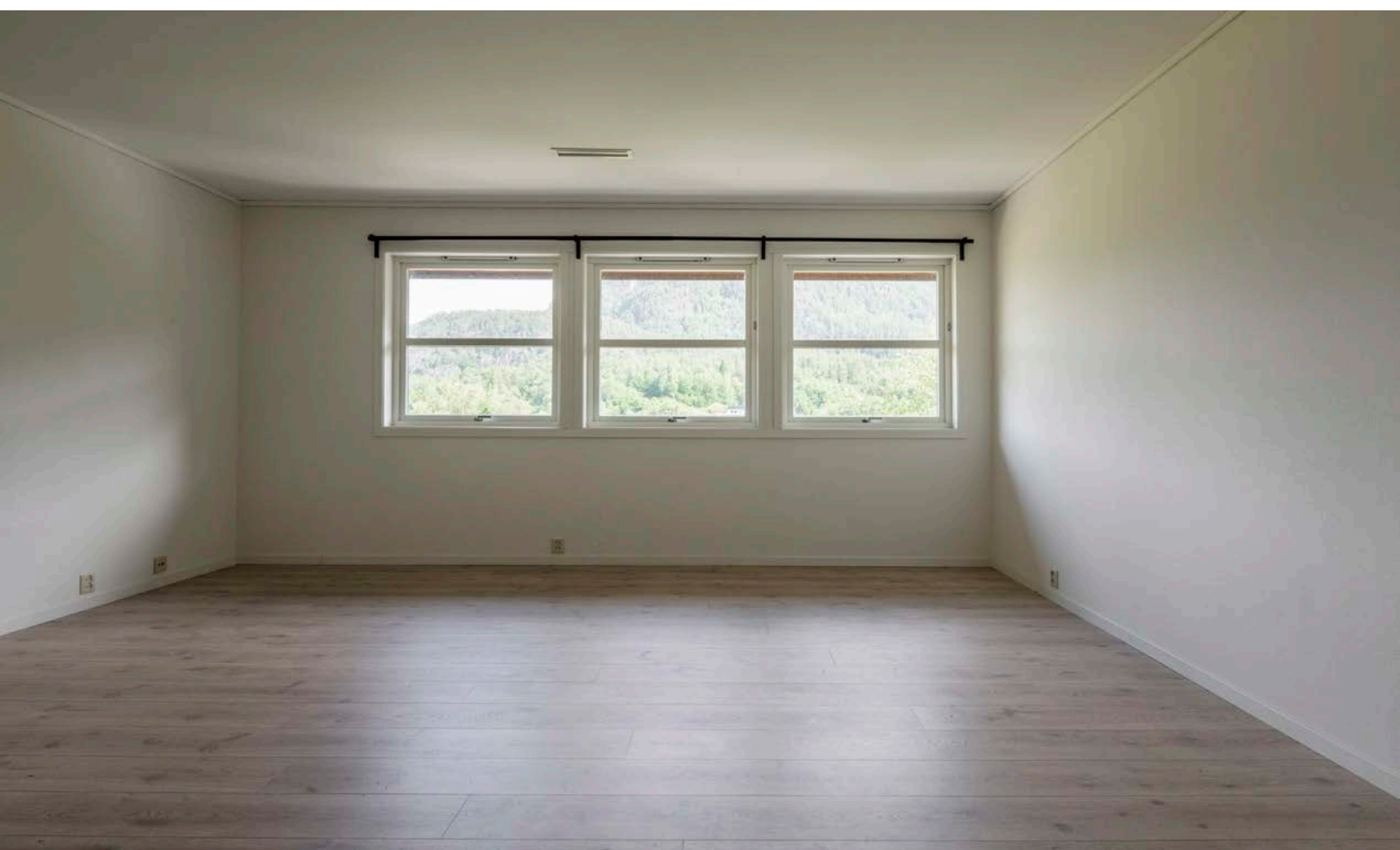


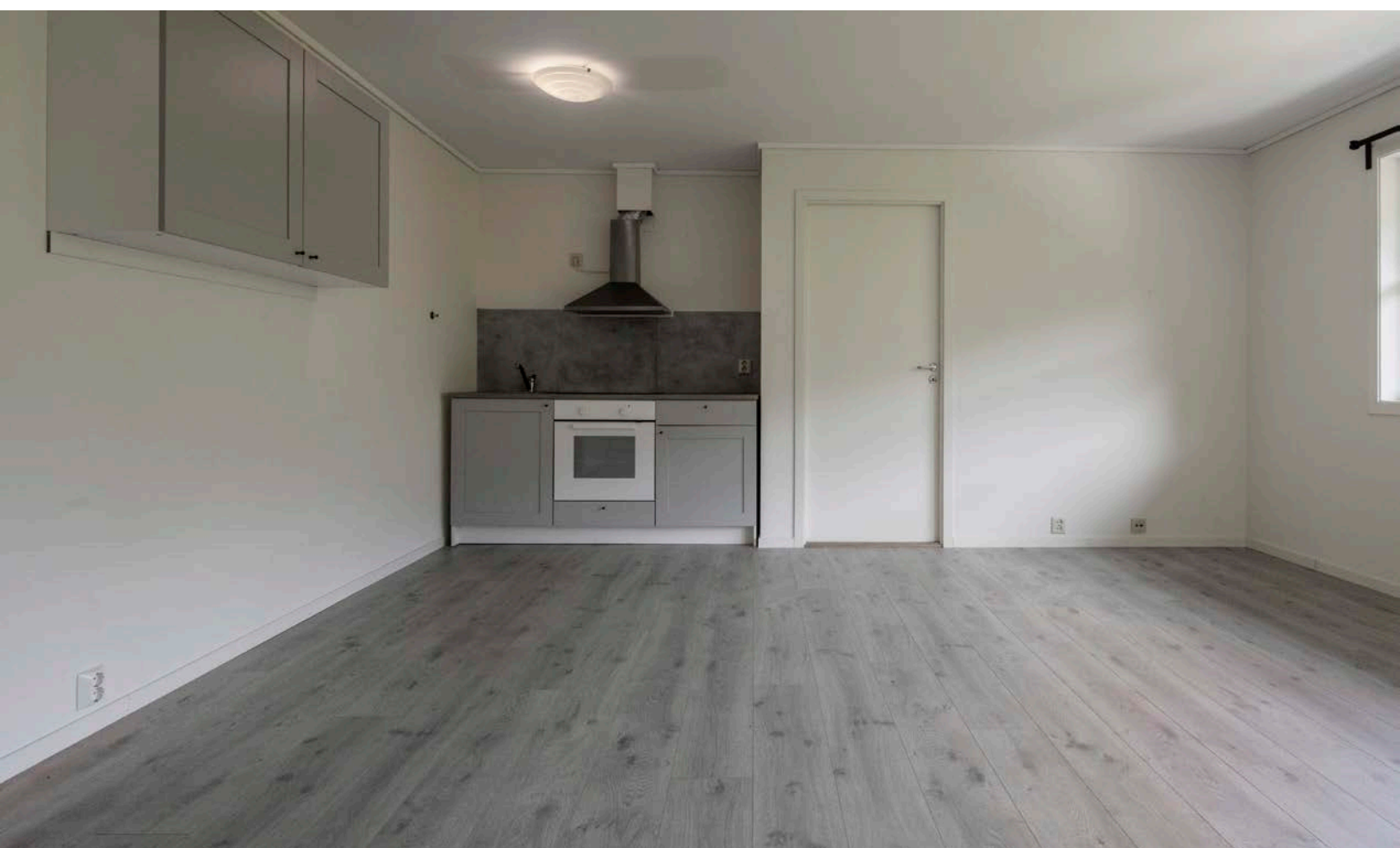














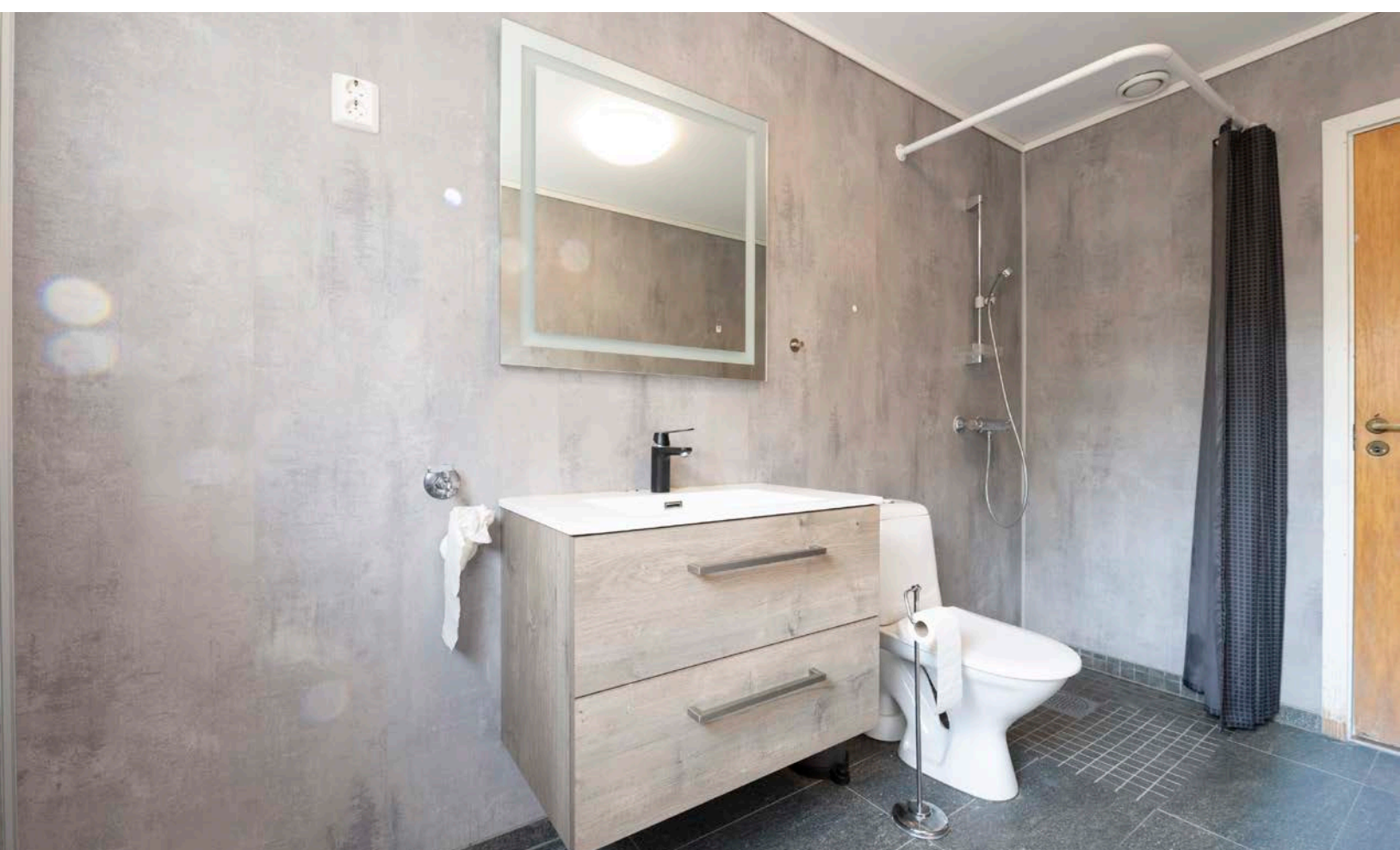




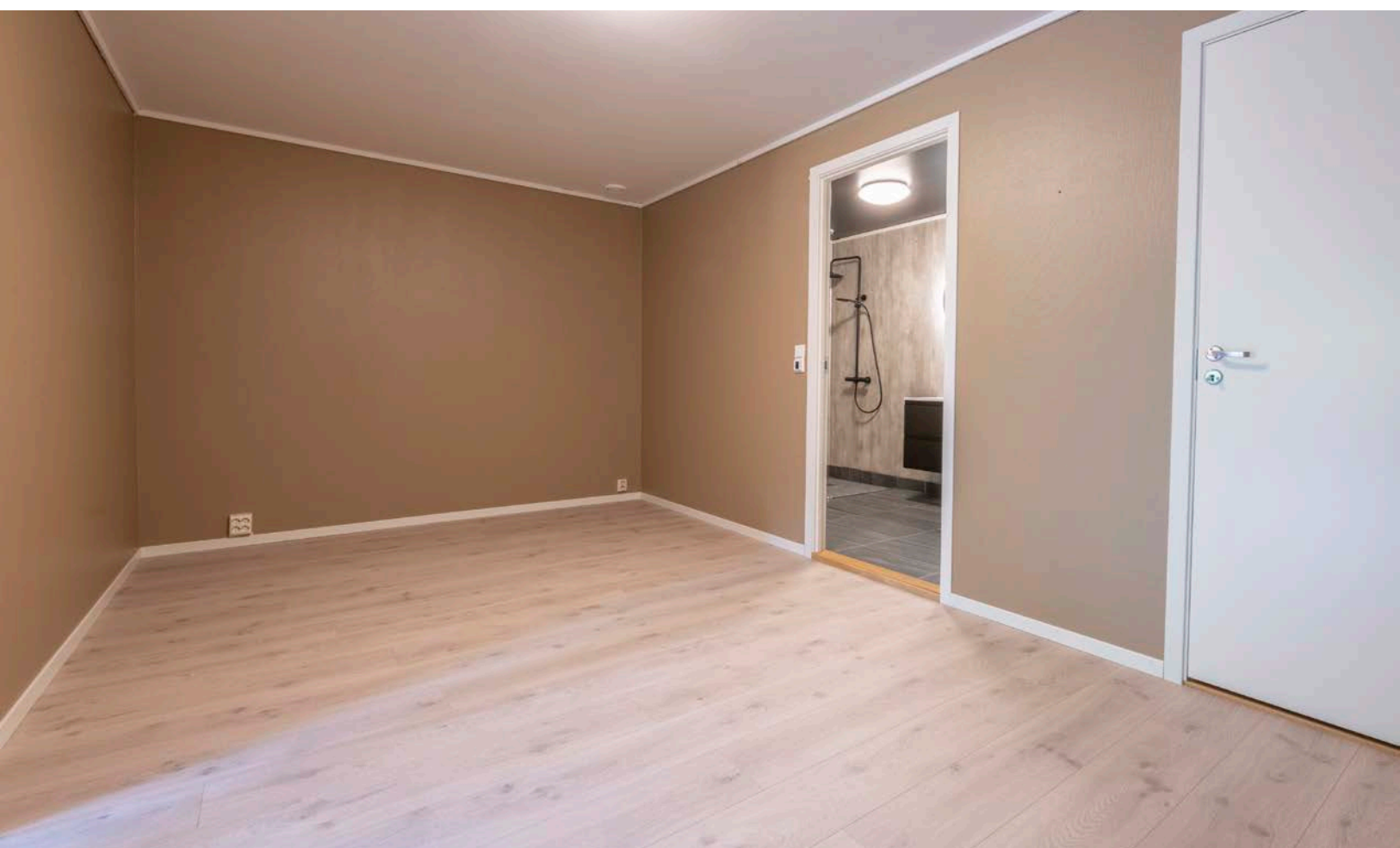
















# Vedlegg

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 42 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9895>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolererglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres råteskader i karmen.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge erier er kjøkkenet montert i 2021.

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leiligheter i kjeller

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, blir montert før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad	
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres råteskader i karmen.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i følge erier er betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
I følge erier er kjøkkenet montert i 2021.	
Mangler komfyrvakt	
Mangler water guard	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke etabler bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Mangler håndslukker, blir montert før salg i følge eier.	
Er det skader på røykvarsler?	Ja
Røykvaksler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.	

## 6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

#### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.6 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

## 6.7 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Skjult
-------------	--------



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Sikringskap plassert i fellesgang.	
Fargeforskjell på bryterer da noen er fra byggeår.	

## 6.8 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år? Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leiligheter i kjeller

## 6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om bad ble pusset opp i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 42 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9885>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolererglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres råteskader i karmen

Innvendig dør til bad tar i karm

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

Blandebatteriet på kjøkken er gått gjennom benkeplate

Bakplate over kjøkkenbenk er løs

##### Oppsummering av avtrekk

Knekk på ventilasjonskanal

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, Bli montert før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler over 10 år. Bli byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festnr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Saltak m/ belegningstein.

#### Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.  
Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

#### Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsanmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom	
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres råteskader i karmen

Innvendig dør til bad tar i karm

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbredningskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

### 6.3 Kjøkken



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

Blandebatteriet på kjøkken er gått gjennom benkeplate

Bakplate over kjøkkenbenk er løs



## Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Knekk på ventilasjonskanal

## 6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Mangler håndslukker, Blir montert før salg i følge eier.

Er det skader på røykvarsler? Ja

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

Type avløpsrør	Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Sikringsskap er plassert i fellesgang	
Fargeforsjell på brytere, da noen er fra byggeår	

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	



Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2021	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusj forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 35 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9878>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolererglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

---

#### Våtrom

##### Oppsummering

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

---

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

---



## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, Blir montert før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festnr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

#### Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og belegg på bad og soverom.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

#### Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	35	35	0	Åpen stue/kjøkkenløsning, bad og soverom	
<b>Totalt</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

## 6.3 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-3**

Det registreres fukt/skader rundt vask

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning 50 000 - 150 000

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

## 6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Mangler håndslukker, Blir montert før salg i følge eier.

Er det skader på røykvarsler?	Ja
-------------------------------	----

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Ukjent
----------------	--------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.6 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## 6.7 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

## 6.8 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Felles kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	



## 6.10 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Konklusjon av våtrom **TG-3**

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 36 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9883>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Registreres kondens på innsiden av vindu

Registreres tegn til råteskader i karmen

Innvendig dører tar i karm

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Mangler deksel på kontakt.

Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, Bli monteret før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler over 10 år. Bli byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festenr:
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.



## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	36	0	Åpen stue/kjøkken løsning, soverom og bad	
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Registreres kondens på innsiden av vindu

Registreres tegn til råteskader i karmen

Innvendig dører tar i karm

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

### 6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
I følge eier er kjøkkenet montert i 2021	
Mangler komfyrvakt	
Mangler water guard	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Mangler håndslukker, Bli montert før salg i følge eier.	
Er det skader på røykvarsler?	Ja
Røykvarsler over 10 år. Bli byttet før salg i følge eier.	

## 6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Ukjent
----------------	--------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

## 6.6 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Mangler deksel på kontakt.	
Fargeforsjell på brytere, da noen er fra byggeår	

Plassering bereder
Felles kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2021	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 58 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9872>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolererglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres skader rundt vask

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

##### Oppsummering av avtrekk

Det er avtrekk over stekesonen, men denne virker ikke.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

#### Våtrom

##### Oppsummering

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## Elektrisk

### Oppsummering

Mangler deksel på kontakt

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Håndslukker mangler, Blir montert før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarser over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festenr:
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og belegg på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Åpen stue/kjøkken løsning, bad og soverom	
<b>Totalt</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

## 6.3 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-3**

Det registreres skader rundt vask

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning 50 000 - 150 000

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Det er avtrekk over stekesonen, men denne virker ikke.

Utbedringskostnader avtrekk Under 10 000

## 6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Håndslukker mangler, Blir montert før salg i følge eier.

Er det skader på røykvarsler?	Ja
-------------------------------	----

Røykvarser over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Ukjent
----------------	--------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.6 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## 6.7 Elektrisk

TG-2



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Oppsummering av elektrisk

Mangler deksel på kontakt

## 6.8 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Felles kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2002	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.9 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.10 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Konklusjon av våtrom **TG-3**

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 SAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 58 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9875>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres råteskader i karmen

Innvendig dørere er slitt og med hull

Det blir påvist sprekk i vindusglass på bad.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

Det registreres svertesopp i fug bak vask

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Det anbefales å montere innfellbare dusjdører eller dusj kabinett, for å unngå vannsøl utover dusjone.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres svertesopp i fuger bak vask og i dusj.

List utenfor baderomsdør er løs.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

Det bør monteres beslag over membran ved dørterskel.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er skade på lister rundt dør og dørblad til bad.

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, Bli montert før salg i følge eier.

Det er skader på røykvarsler

Røykvarsler er over 10 år. Mangler deksel, Bli byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Dato: 28.9.2023

Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr: 1134

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 30

Festenr:

Seksjonsnr: 6

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1989 - I følge PropCloud

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Åpen stue/kjøkken løsning, bad og 2 soverom	
<b>Totalt</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

TG-3



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

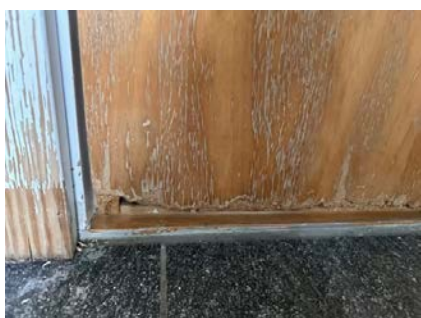
Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



#### Oppsummering av vinduer og dører

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres råteskader i karmen

Innvendig dørere er slitt og med hull

Det blir påvist sprekk i vindusglass på bad.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes



Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Etasjeskille i følge eier er betong	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

## 6.3 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

I følge eier er kjøkkenet montert i 2021

Mangler komfyrvakt

Mangler water guard

Det registreres svertesopp i fug bak vask



### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1



## 6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke etablert bod i kjeller, som viser på tegninger. Disse skal bli bygget før salg i følge eier

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Mangler håndslukker, Bliir montert før salg i følge eier.

Er det skader på røykvarsler? Ja

Røykvarsler er over 10 år. Mangler deksel, Bliir byttet før salg i følge eier.

## 6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Sikringsskap er plassert i fellesgang	
Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår	

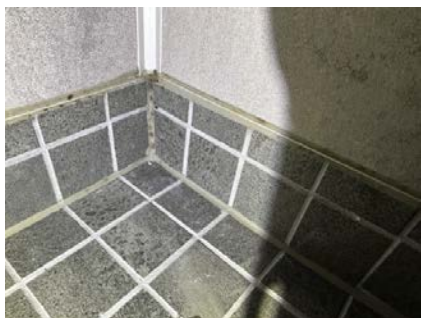
## 6.8 Varmtvannsbereder

TG-2

<b>Plassering bereder</b>	
Felles kjeller	
<b>Fundament</b>	
Plassert på gulv	
<b>Årstall</b>	
2002	
<b>Størrelse</b>	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.10 Våtrom



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2021	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det anbefales å montere innfellbare dusjdører eller dusj kabinett, for å unngå vannsøl utover dusjone.</p> <p>Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.</p> <p>Det registreres svartesopp i fuger bak vask og i dusj.</p> <p>List utenfor baderomsdør er løs.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tating av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje</p> <p>Det bør monteres beslag over membran ved dørterskel.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj forheng	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er skade på lister rundt dør og dørblad til bad.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 Sand

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 54 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9893>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

---

#### Våtrom

##### Oppsummering

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Bygningsdeler med TG2

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

---

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og belegg på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har stedvis slitte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	50	4	Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad	Bod
<b>Totalt</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>4</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Bod og bad	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### 6.2 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Det registreres fuktskader i karmen	
Utvendig dør er slitt	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke
Etasjeskille i følge eier er betong	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

## 6.4 Kjøkken



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei



Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Røykvarsler over 10 år. Blir byttet før salg i følge eier.

## 6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.7 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## 6.8 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

## 6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.11 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Konklusjon av våtrom

TG-3

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 Sand

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 56 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9900>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Det blir påvist knust glass i stue vindu

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Mangler deksel på stikk kontakt

Knust utelampe

Sikringskap er plassert i gang

Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, skal i følge eier bli montert før salg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	29	Festenr:
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har nymalte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	51	5	Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad	Bod
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>5</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Bod og bad	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I følge eier er det pusset opp i 2022	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### 6.2 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Det registreres fuktskader i karmen	
Utvendig dør er slitt	
Det blir påvist knust glass i stue vindu	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes	



Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
I følge eier er kjøkkenet montert i 2022	
Mangler water guard	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Mangler håndslukker, skal i følge eier bli montert før salg.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Ny røykvarsler 2022	

## 6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

#### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.7 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## 6.8 Elektrisk

TG-2





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Mangler deksel på stikk kontakt	
Knust utelampe	
Sikringsskap er plassert i gang	
Fargeforsjell på brytere, da noen er fra byggeår	

## 6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder
Felles kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

## 6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2022	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagte gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj	
Det mangler dusjvegger	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Suldalsvegen 10 4230 Sand

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 56 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9901>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Dørblad til innvendig bod mangler

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

## Ventilasjon

### Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Rist til ventilasjon i stue mangler

Rist til luftespalter i vindu stue mangler

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler over 10 år. Skal i følge eier bli skiftet før salg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
28.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg

Telefon: 48422402  
Dato: 28.9.2023  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	30	Festnr:
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - I følge PropCloud					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har nymalte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes 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.

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	51	5	Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad	Bod
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>5</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Bod og bad	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I følge eier er det pusset opp i 2022	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### 6.2 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Det registreres fuktskader i karmen	
Utvendig dør er slitt	
Dørblad til innvendig bod mangler	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke
------	----------------------------------

Etasjeskille i følge eier er betong	
-------------------------------------	--

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

## 6.4 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
--	------

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022	
--	--

Mangler water guard	
---------------------	--

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Røykvarsler over 10 år. Skal i følge eier bli skiftet før salg.

## 6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

### Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.7 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

## 6.8 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Skjult
-------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert i gang

## 6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Felles kjeller



Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

## 6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Rist til ventilasjon i stue mangler

Rist til luftespalter i vindu stue mangler

## 6.11 Våtrom

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2022

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusj med forheng

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



### 5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

→ Snr. 1 deles opp i 8 boligseksjoner og 2 nærings seksjoner. Snr. 1 endrer formål fra næring til bolig.  
Del av snr. 1 overføres til fellesareal i underetg. og 2. etg.  
snr. 2 endre sameiebrøk.

Endring medføres ingen verdi forskyning.

Del av snr. 1 overføres som tilleggssareal bygning til snr. 2 og andre seksjoner som deles fra snr. 1.

### 6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

### 7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 9/6-23 | Innsenderens underskrift

## 8. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig


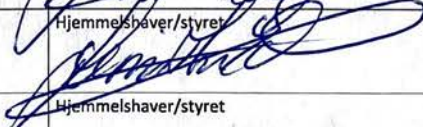
## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

- (a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- (b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- (c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.
- (d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- (e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- (f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- (g) Samtykke fra bank/panthaver
- (h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- (i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

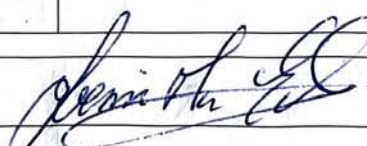
## 10. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
snr. 1	9/6-23		SVEIN TØRE EDLAND
snr. 2	9/6-23		SVEIN TØRE EDLAND

Dato 9/6-23 | Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato 9/6 - 23	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Hjemmelshaver snr. 1 og snr. 2 Suldal kommune. SVEIN TORE EDLAND } snr. 1
Sted og dato 9/6 - 23	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver SVEIN TORE EDLAND } snr. 2
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

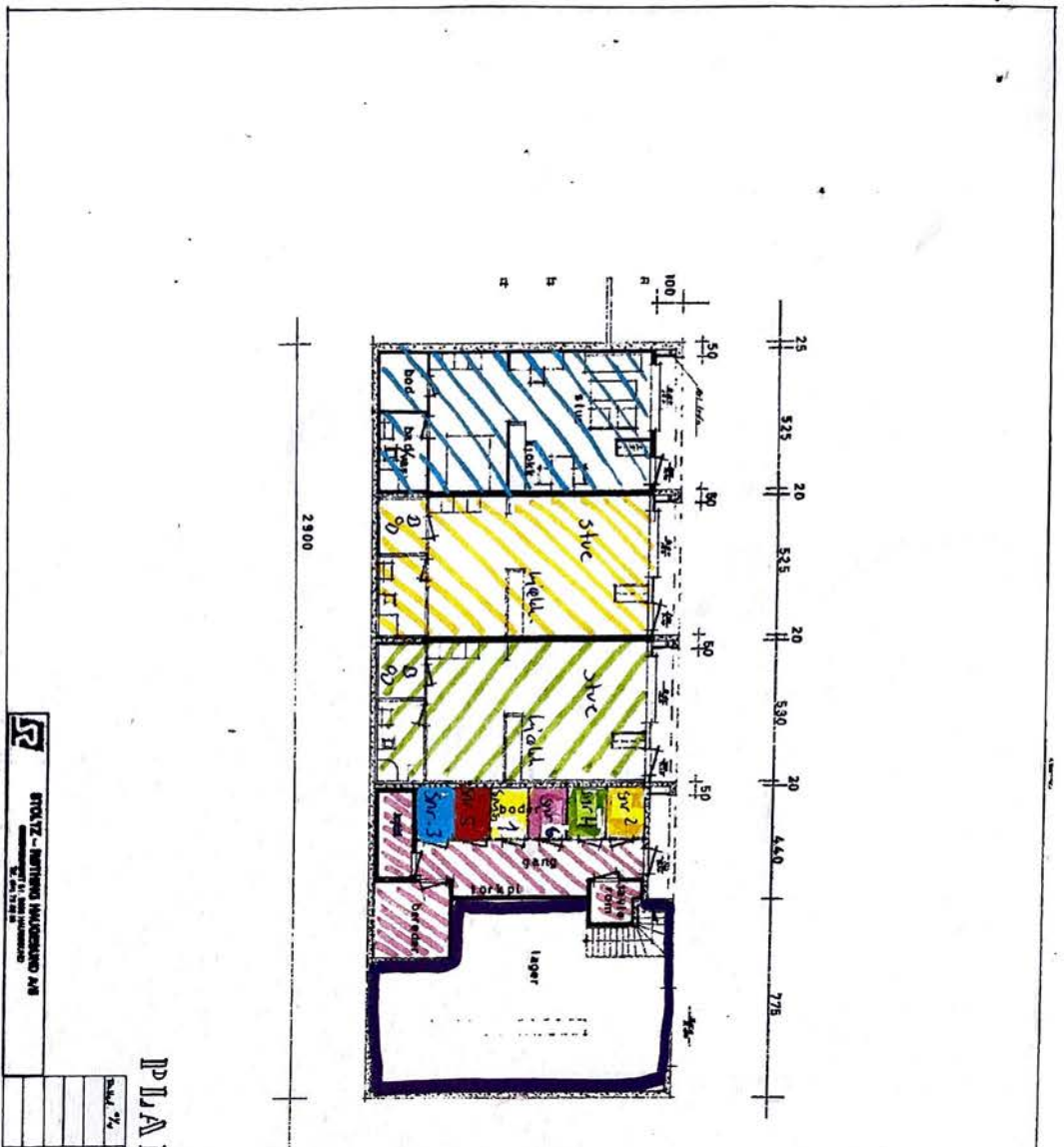
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1134	Kommunens navn SULDAL	Gårdsnr. 100	Bruksnr. 30	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 20/6-23	Underskrift 	Stempel 			
Dato 9/6-23	Innsenderens underskrift 				





V: b)
















PLAN UNDERRETTG.

STOLTZ - INGENIØR HANDELS AS  
 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Skala 1:1000	1:1000	1:1000
SERVICESTASJON		
HR MAGNAR N ERUM		
JOHN E. ANDRSEN N/E		
Prosjektleder		
Arbeidsleder		
Arbeidsleder		

-  → SWR. 7
-  → SWR. 8
-  → SWR. 9
-  → SWR. 10 (Nøding)
-  → SWR. 2 → DTB
-  → SWR. 1 → DTB
-  → SWR. 6 → DTB
-  → Fellsområde
-  → SWR. 4 → DTB
-  → SWR. 3 → DTB
-  → SWR. 5 → DTB







Skattkammeret  
Suldal

## Suldal kommune 2023-2034 Arealdelen av kommuneplanen

# Planomtale

# Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Torill Telstad	K1-140, K1-142	23/658

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/23	Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	PS	12.09.2023
059/23	Kommunestyret	PS	25.09.2023

## **Suldal kommune 2023-2034 arealdel av kommuneplanen - endeleg vedtak**

### **Innstilling frå Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet) - 12.09.2023 - 070/23**

Akvakulturområde Øra i Hylsfjorden vert tatt ut av kommuneplanen sin arealdel før endeleg vedtak.

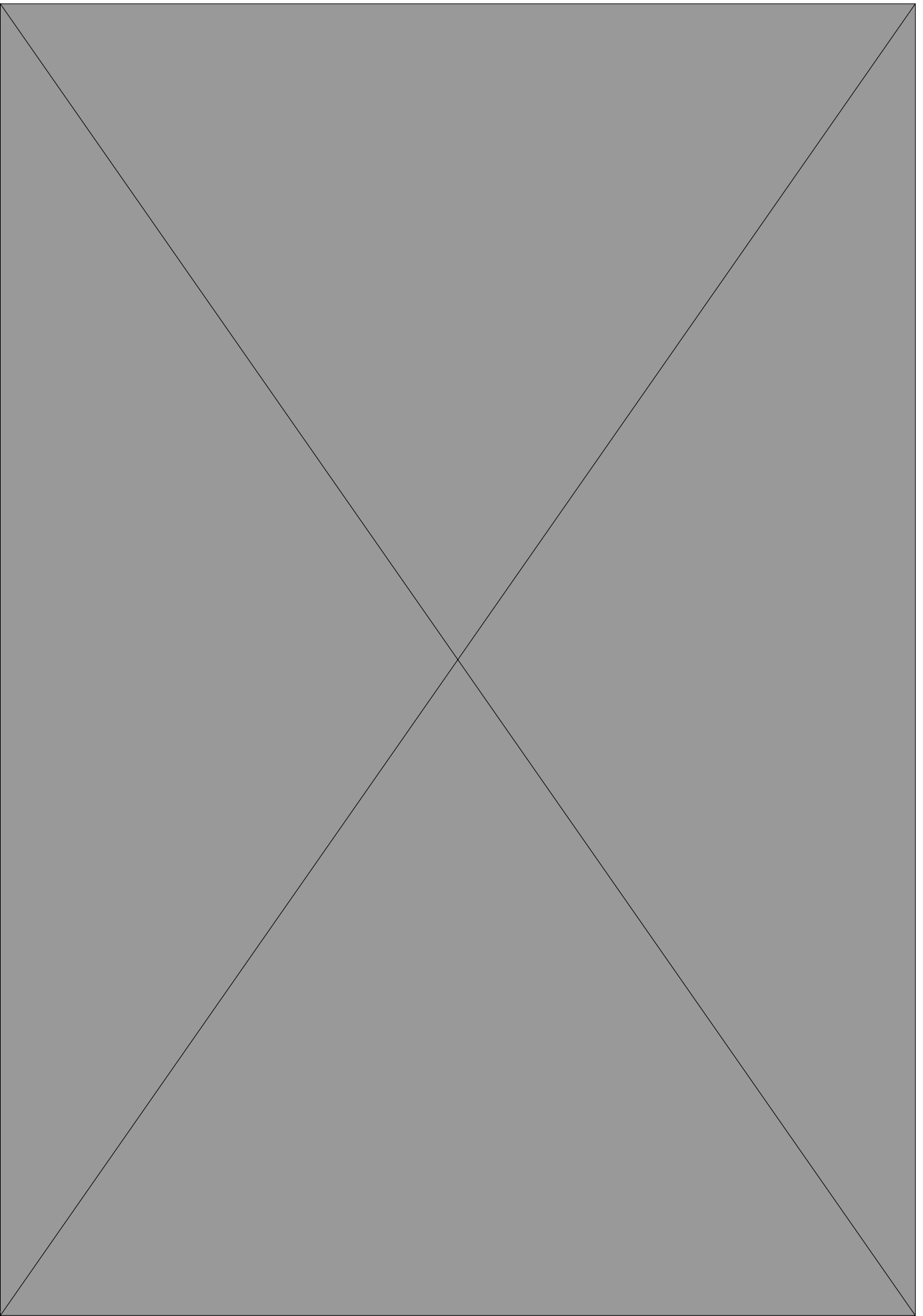
Med heimel i plan- og bygningslova kapittel 11-15 vert Kommuneplanen sin arealdel 2023-2034, digitalt plankart, føresegner og retningslinjer og planomtale vedtatt slik dei ligg føre.

#### **Kommunedirektøren si innstilling**

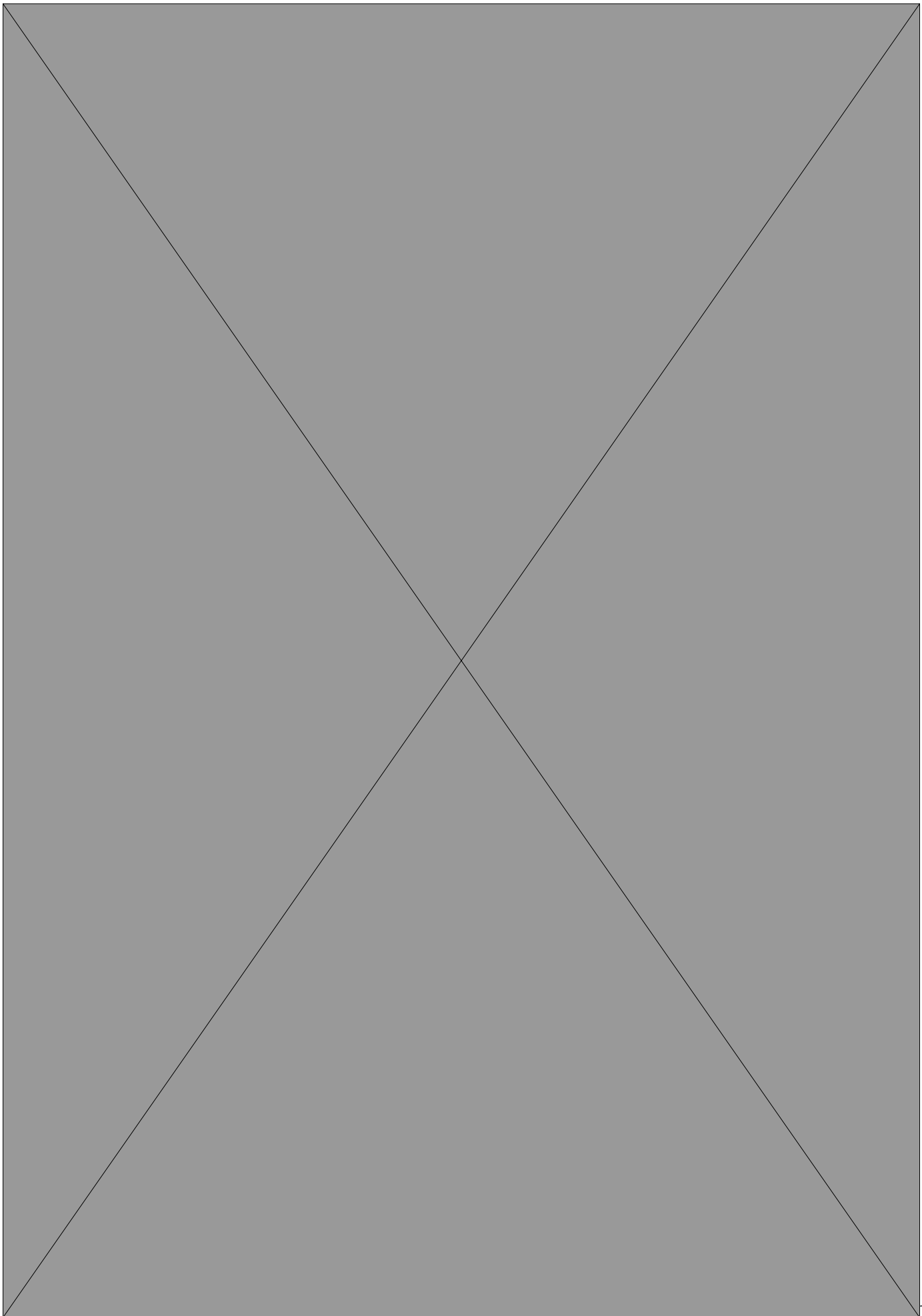
Akvakulturområde Øra i Hylsfjorden vert tatt ut av kommuneplanen sin arealdel før endeleg vedtak.

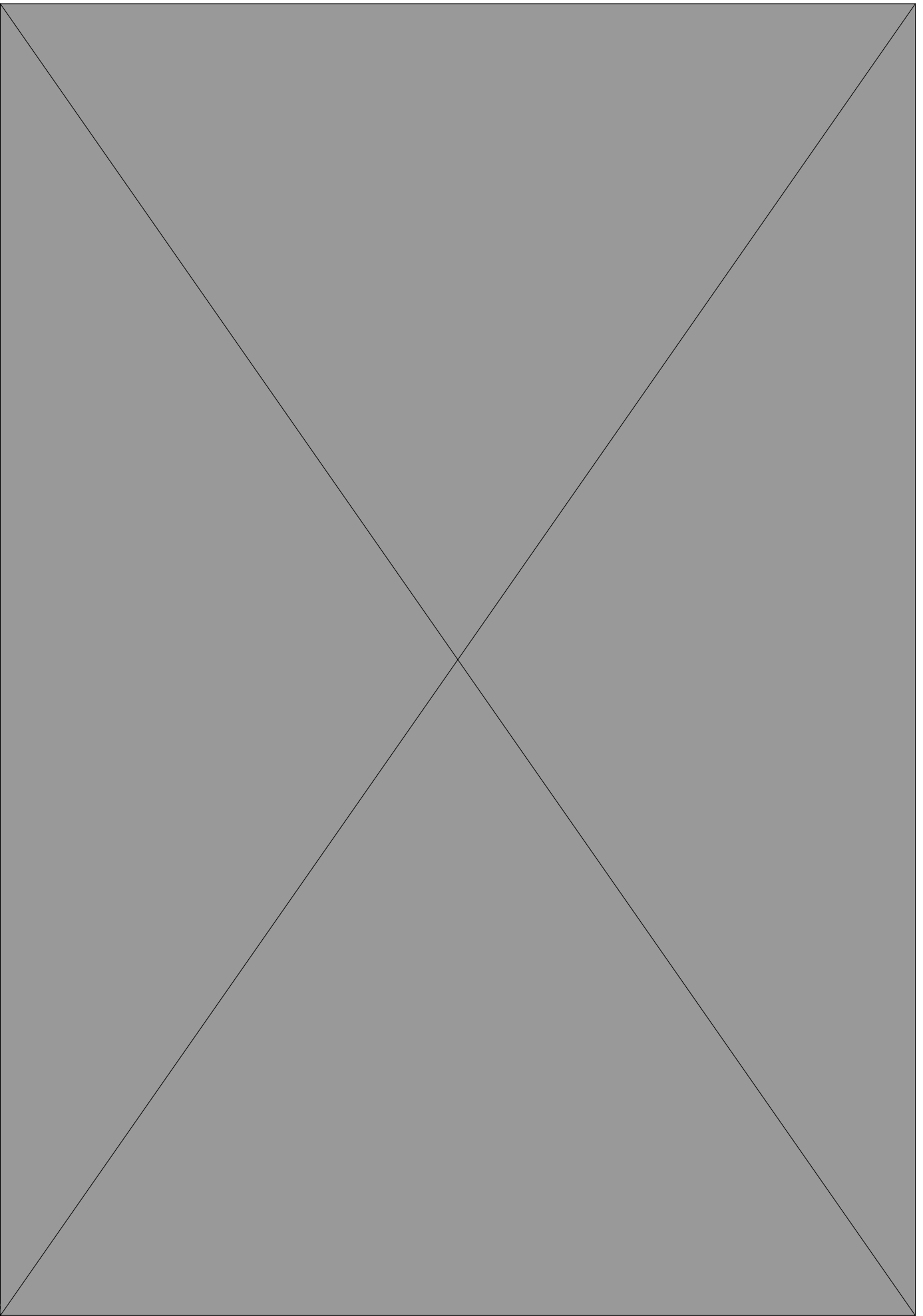
Med heimel i plan- og bygningslova kapittel 11-15 vert Kommuneplanen sin arealdel 2023-2034, digitalt plankart, føresegner og retningslinjer og planomtale vedtatt slik dei ligg føre.

Sand, 18.09.2023











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Suldalsvegen 10  
4230 SANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer: 1401230315

Telefon: 906 23 272  
E-post: helene.byberg@aktiv.no

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:

19.10.2023

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