

Songesandsvegen 323

SONGESAND

notar



Prisantydning Kr 1 400 000,- Boligtype campingplass/Annen næringseiendom
BRA-i/BRA Total 197/197 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Songesandsvegen 323

En gammel skole som har blitt campingplass

Adresse	Songesandsvegen 323 4129 SONGESAND
Prisantydning	Kr 1 400 000,-
Totalpris	Kr 1 400 000,-
BRA-i/BRA Total	197/197 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Annen næringseiendom
Byggeår	1939
Soverom	0
Etasje	3

Bygdas gamle skolebygg er omregulert til næring og blir i dag brukt som vandre-/feriehjem.

Bygningen holder grei standard fra byggeår og første etasje er enkelt innredet med leilighet som inneholder: entrè/gang, stue med sovesal, kjøkken, toalett og dusjrom. Kjelleren har nyere gulv og paneler på vegger og inneholder: entrè/gang, oppholdsrom/ resepsjon, kjøkken, bad og bod. I tillegg er den tidligere dobbelgarasjen praktisk omgjort til 2 tomansrom og 1 firemannsrom. Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser med gode solforhold om sommeren.

Tomten er romslig med god plass til bobiler og telt på plenen. Det er satt opp en gapahuk. Perfekt når du er på vei fra Lysefjorden og vil kjøre RV 13

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	56

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Notar 16.jpg



Notar 15.jpg



Notar 14.jpg



Notar 13.jpg



Notar 12.jpg



Notar 11.jpg



Notar 10.jpg



Notar 9.jpg

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Songesand er en idyll midt i Lysefjorden. Den kan nåes med ferge fra Lauvik/ Oanes eller en kan kjøre via Årdal. Det tar cirka 1 time og 15 minutt i fra Stavanger og en time og 25 minutt med ferge fra Lauvik

ADKOMST

En kan nå Songesand hele året med enten. Det tar cirka 1 time og 15 minutt i fra Stavanger og en time og 25 minutt med ferge fra Lauvik



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Songesandsvegen 323, 4129 SONGESAND

OPPDRAGSNUMMER

12-0087/26

SELGER

Ellen Margarete Fredheim

MATRIKSEL

Gårdsnummer 214, bruksnummer 8,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Annen næringseiendom

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Dårligste karakter er satt på grunn av alder. Kjøper kan om ønskelig få selger til å betale for energiattest ved at takstmann utsteder denne.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.069 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Natur tomt

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.04.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1939

BYGGEMÅTE

Byggemåte: 1939 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt betong med sparestein.

Yttervegger: Plank/tømmer, kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak teknet med skiferstein.

Vinduer og utvendige dører: Enkle og isolerglass.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Uregulert område. Skolebygget er godkjent endret bruk fra skole til campingplass for turisme. Kommuneplanen er det regulert Inf.

Fredfull plass og kjøper må selv påta seg risiko og ansvar hvis han vil endre bruken

OPPVARMING

Vedovn ellers elektrisk. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på tomten

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei ellers er det septikk tank som tømmes og vann fra brønn

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Ferge i Lysefjorden som går til Lauvik

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 27/03- 2021 endret fra skolebygg til campingplass

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.03.2021.

INNHold

U.etg. Hall, gang, bad, stue, kjøkken

1.etg.: Entré/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, sovesal

Loft: Lofsrom

Eget annek

STANDARD

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Utvendig > Vinduer med defekter.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Nøyaktig plassering og omfang av skadene er ikke kartlagt, da dette krever en grundigere gjennomgang, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller reparasjon.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Pipen kan ikke tas i bruk uten at det etableres nytt innvendig røykløp.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Takvannsledløp på oppsiden er koblet til perforert drenerør under terreng. Denne type rør slipper vann ut til sidene og bør skiftes ut med tett rør til drenerende masser under terreng.

- Våtrom > U.etg. > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter

dagens krav.

- Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Midlertidig løsning kan være å montere lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens bruk, avvik er relatert til NS-3600 som sier at rommet ikke tilfredstiller krav til våtrom.

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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Vannklaffer i vindskier er slitte.

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik: Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, vedlikehold på alle fasader og spesielt i kortvegg på baksiden.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav. Det er mer normalt at det forekommer borebillspor i bygg av denne alle enn at det ikke er.

- Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass i tillegg til svikt i bunnkarmen.

- Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik: Begge dørene har slitasjegrad i samsvar med alder. Dør i underetasjen vurderes å være montert med utsiden inn. Døren er fra 1980 tallet.

- Utvendig > Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Setninger og sprekker er observert i trappen opp til 1. etasje. Det mangler håndrekk og rekkverk, og eksisterende rekkverk har åpninger som er større enn dagens krav.

- Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Partier med gulv som har passert halve levetid med god margin.

- Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom etasjer.

- Innvendig > Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anmerkningen er relatert til de eldste deler.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Drensrør er ikke koblet fra sikkerhetsventil frem avløpssystem.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. I hovedsak er dette synlig ved trapp til 1.etg.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

AREALER

BRA - i: 197 m²

BRA totalt: 197 m²

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² U.etg.: Hall, gang, bad, stue, kjøkken

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, toalettrom, stue,

kjøkken, sovesal

2. etasje

BRA-i: 28 m² Loft

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Soverom, soverom 2, soverom 3

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bygget var opprinnelig skolebygning, senere bruksendret og

drevet som turisme/overnatting

Rommene i anneks er oppdelt med 2 x 8 m² og 1x 16 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 205,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon og slamtømming

INFO EIENDOMSSKATT

Ingen eiendomsskatt i Sandnes

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 400 000,- (Prisantydning)

kr. 35 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 36 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 436 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1108/214/8:

04.02.1939 - Dokumentnr: 125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:214 Bnr:4

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408495 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:214 Bnr:24

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 996408 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1129 Gnr:14 Bnr:8

GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)

Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtagelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av

kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke

kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

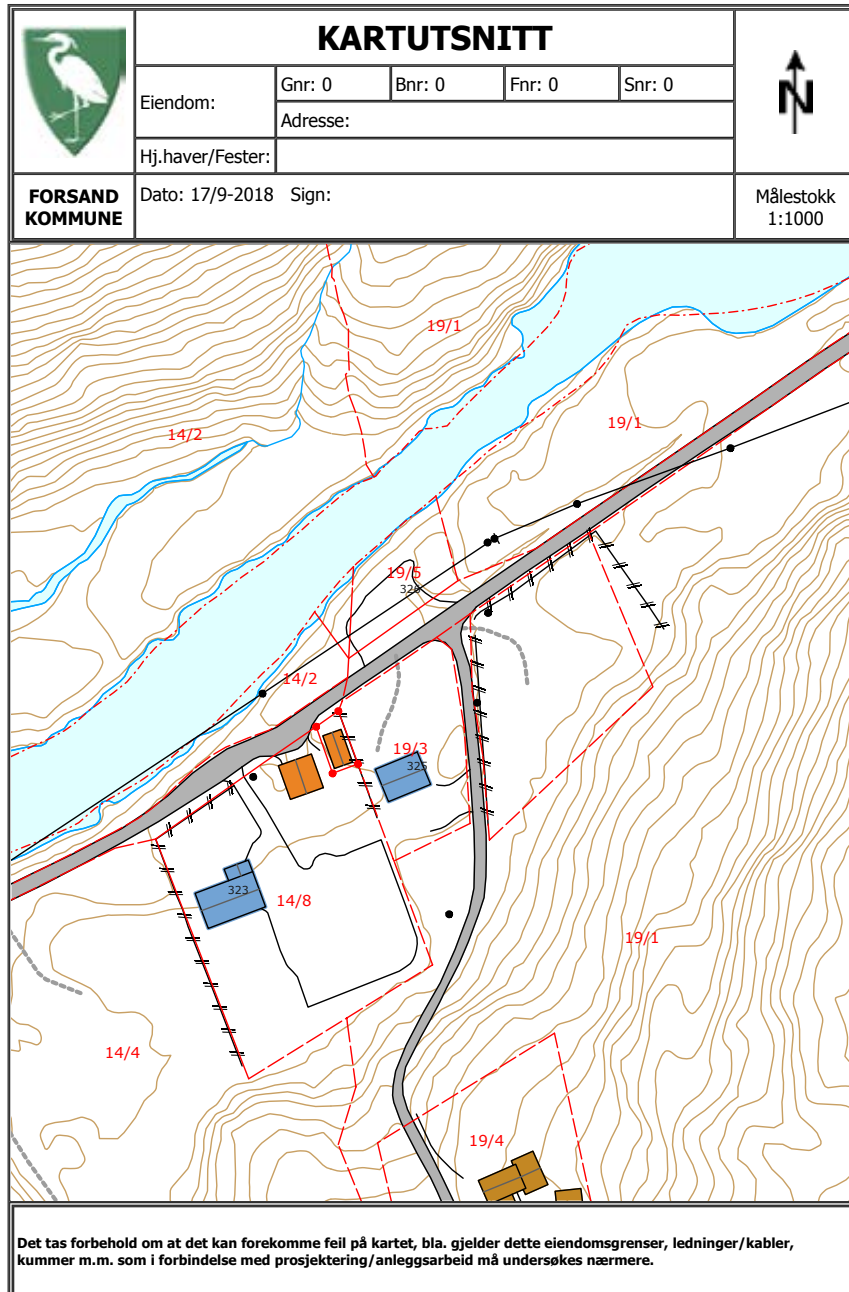
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Utskrift

Side 1 av 1



<https://kart.nois.no/smart/Content/printDynaLeg.asp?Left=348938.08206288004&Bot...> 17.09.2018

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SONGESANDSVEGEN 323

Tislstandsrapport utført av Tor Arve Lea datert 27/
04-2026

Reguleringskart

Grunnkart

Ferdigattest





Nabolagsprofil

Songesandsvegen 323

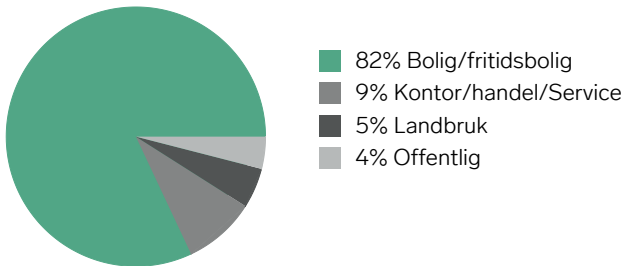
Lokal transport

 Tveitekrossen Linje 140	19 min  23.5 km
 Egeland Linje 140	19 min  24.3 km

Transport for lengre reiser

 Songesand hurtigbåtkai Linje 561	5 min  3.2 km
 Stavanger Sola	1 t 10 min 

Byggmasse i området

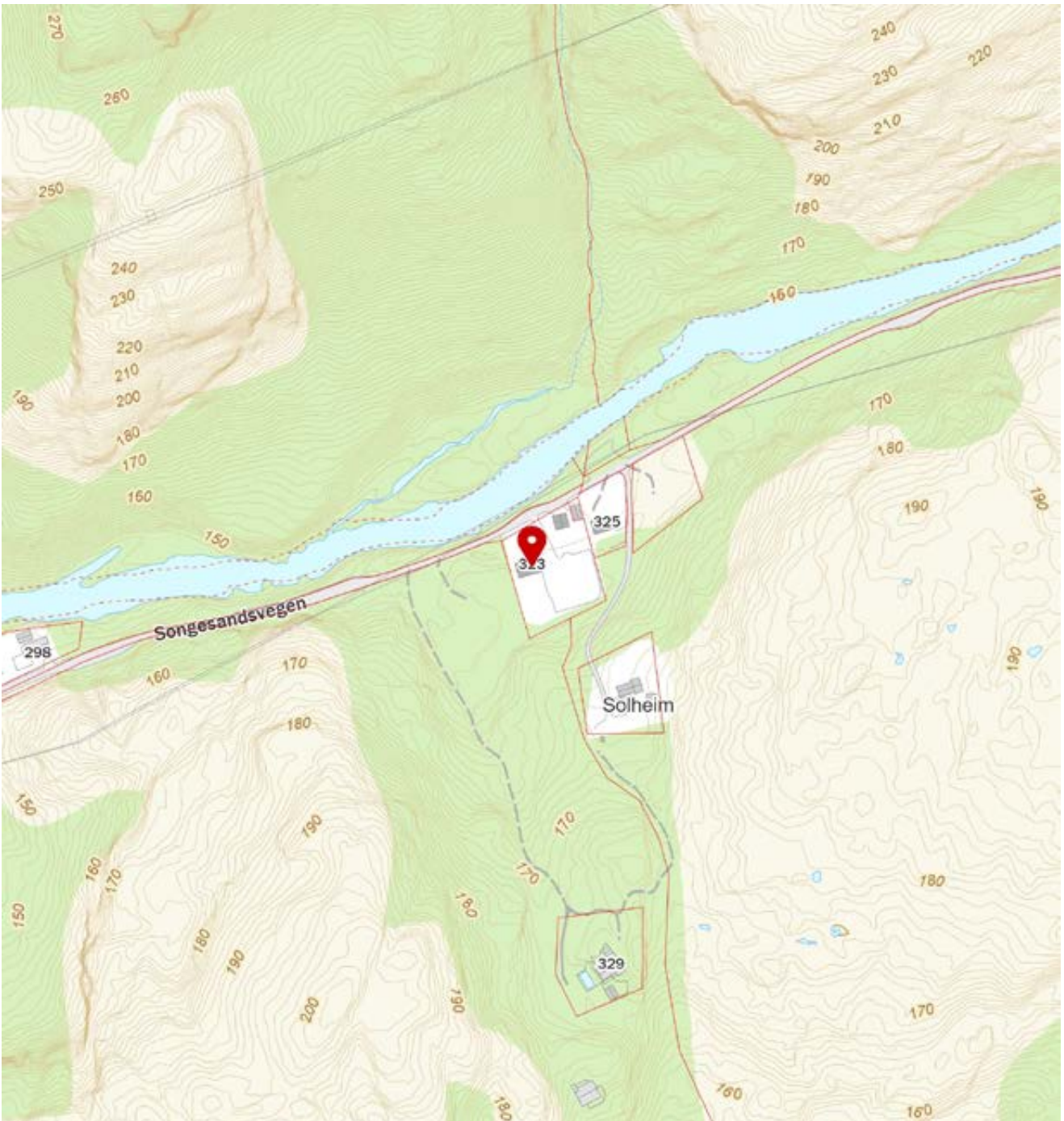
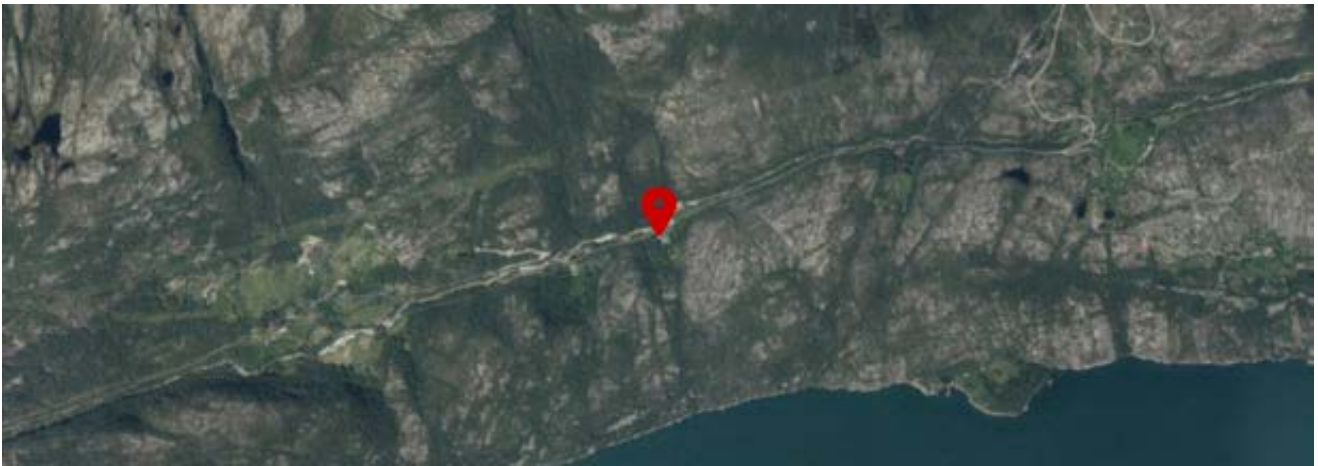


Treningscenter

 SKY Fitness Årdal	24 min 
---	--

Dagligvare

Coop Prix Årdal PostNord	23 min  28.2 km
-----------------------------	---





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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Kommuneplan

Adresse: Songesandsvegen 323, 4129 SONGESAND

Gnr/Bnr: 214/8/0/0

Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

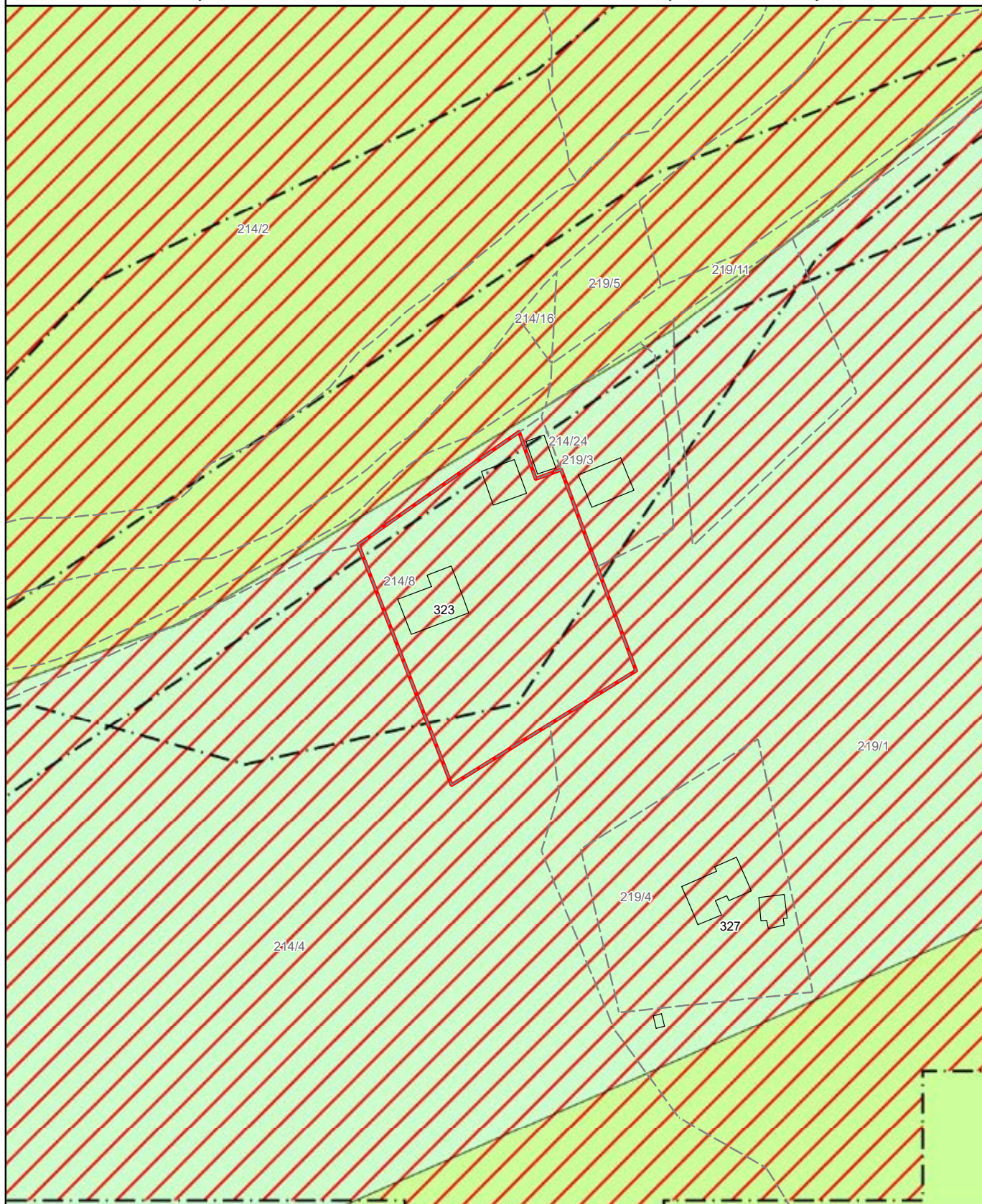
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE





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




Tilstandsrapport



 Annet

 Songesandsvegen 323, 4129
SONGESAND

 SANDNES kommune

 gnr. 214, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20158-1878

Eiendomsverdi ref nr: QZ9837

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

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

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

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Lea".

Tor Arve Lea

Ekstern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1939 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)
Grunnmur: Støpt betong med sparestein.
Yttervegger: Plank/tømmer, kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak teknet med skiferstein.
Vinduer og utvendige dører: Enkle og isolerglass.

Bygning opprinnelig oppført som Songesand skole i 1939, senere bruksendret til Songesand Camp i regi av dagens eiere i 2019. Byggets tilstand utvendig betraktes som i normal stand jf. byggets alder med vedlikeholdsbehov for alle fasader, spesielt i kortvegg på nedsiden. Vinduene er i hovedsak fra midten av 1980 tallet der noen er funksjonelle og andre byttes bla. pga feil sålebenker. Taktekkingen er opplyst omtekket på 70 tallet, som må fortløpende vurderes. Enkelte takskifer må erstattes så snart som mulig. Innvendig med enkel standard. Observasjoner på loft viser tilfredstillende takkonstruksjon. Hulltaking i rom under terreng utført på innsiden av takvannsledløp er feil utført (bør ikke benytte perforert rør). Det anbefales å gjennomføre terrengjusteringer og nærmere undersøkelser andre steder. Bygget har to våtsoner, der bad i kjeller ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom. I 1.etg. er lukket kabinett som fungerer om man tar hensyn under bruk. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Utarbeidet tilstandsrapport behandler bygget som bolig med referanse til bla. NS-3600.
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1939). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1928, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.
Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner (oftest i bygg, oppført før 1970).

Lovlighet

[Gå til side](#)

Annet

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget var opprinnelig skolebygning, senere bruksendret og drevet som turisme/overnatting.

Arealer

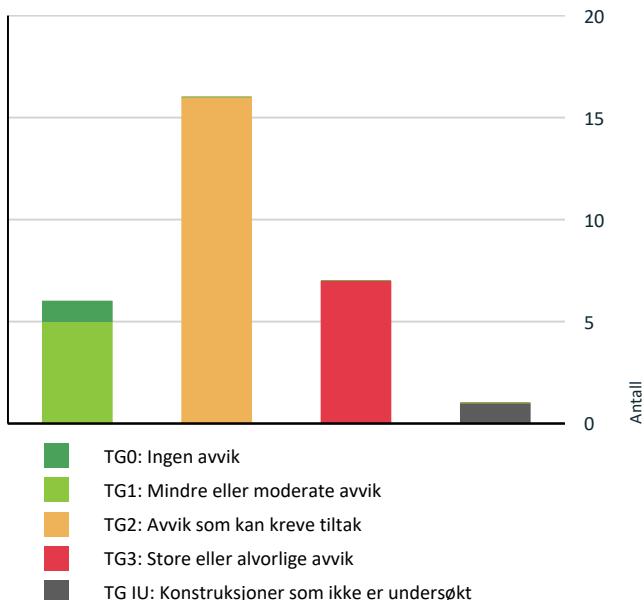
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

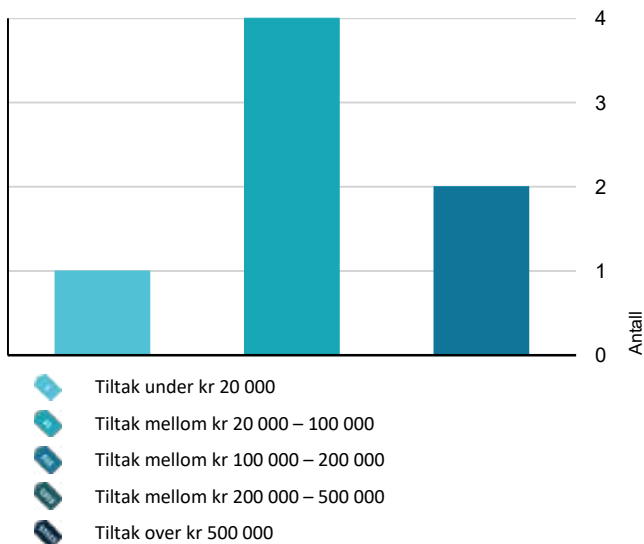
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Annet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer med defekter.

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Nøyaktig plassering og omfang av skadene er ikke kartlagt, da dette krever en grundigere gjennomgang, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller reparasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen kan ikke tas i bruk uten at det etableres nytt innvendig røykløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Takvannsnedløp på oppsiden er koblet til perforert drenerør under terreng. Denne type rør slipper vann ut til sidene og bør skiftes ut med tett rør til drenerende masser under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > U.etg. > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Midlertidig løsning kan være å montere lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet fungerer med dagens bruk, avvik er relatert til NS-3600 som sier at rommet ikke tilfredstiller krav til våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er enkelte knekte taksten.

Vannklaffer i vindskier er slitte.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, vedlikehold på alle fasader og spesielt i kortvegg på baksiden.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er mer normalt at det forekommer borebillspor i bygg av denne alle enn at det ikke er.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass i tillegg til svikt i bunnkarmen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Begge dørene har slitasjegrad i samsvar med alder.

Dør i underetasjen vurderes å være montert med utsiden inn. Døren er fra 1980 tallet.

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

Det er påvist andre avvik:

Setninger og sprekker er observert i trappen opp til 1. etasje. Det mangler håndrekk og rekkverk, og eksisterende rekkverk har åpninger som er større enn dagens krav.

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

Det er påvist andre avvik:

Partier med gulv som har passert halve levetid med god margin.

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

Det er påvist andre avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom etasjer.

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

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

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

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

Anmerkningen er relatert til de eldste deler.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand

Drensrør er ikke koblet fra sikkerhetsventil frem avløpssystem.

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

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

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




Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
I hovedsak er dette synlig ved trapp til 1.etg.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Radonmåling ble gjennomført på eiendommen i 2020, ifølge opplysninger fra eier. Målingen er eldre enn 5 år. Og ikke gyldig.

Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1939

Kommentar

Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1928 forskrift for skolebygg.

Anvendelse
Turisme

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med etterslep i partier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein omlagt med nytt undertak i 1978.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Vannklaffer i vindskier er slitte.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende skiferstein må erstattes så snart som mulig. Vannklaffer i vindskier bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i langvegg mot hage/plen er oppdaterte med nedløpsrør som er koblet til drenerør.

Takrenner mot hovedvei av enkel modell med nedløpsrør avsluttet mot terreng.

Øvrige beslag med forvenbar slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har liggende kledning avsluttet med vannstokk/bord mot grunnmuren. Utførelsene er som for byggeårets byggeskikk, der lufting bak kledning er begrenset jf. dagens krav. Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, vedlikehold på alle fasader og spesielt i kortvegg på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen for å oppdage eventuelle skader eller slitasje tidlig. Manglende oppfølging kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som sperret åskonstruksjon oppført i tråd med krav i byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er mer normalt at det forekommer borebillspor i bygg av denne alle enn at det ikke er.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre tiltak mot aktivitet av borebiller.

Til orientering: Ved å holde den relative luftfuktigheten under 60 %, vil etablerte angrep av borebiller dø ut av seg selv, og nyetablering unngås. I normalt inneklime er det derfor ingen fare for spredning fra møbler til bygning. Referanse: Byggforskeren 720.081, pkt. 635.

For åpne loftsrom vil det være mer komplisert å holde luftfuktigheten under 60%, selv med aktiv beboelse i bygget.



Beskjeden grad av borebilleaktivitet.



Synlige skjolder etter tidligere lekkasjer på nedsiden av pipens taggjennomføring. Områdene er tørre i dag.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass er fra perioden 1981 til 1983 i U. og 1.etg. Enkelte eldre enkle fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass i tillegg til svikt i bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

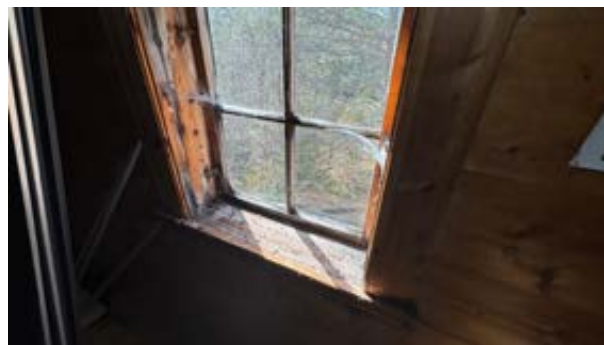
Vinduene bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for punktering av isolerglass samt svikt i bunnkarmen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner.



Feil sålebenker i de fleste vinduer montert i grunnmur (murspiss ført opp på vinduernes bunnkarm)



Noen vinduer kan være brukbare.



Flere av vinduene er fra byggeår.

TG 3 Vinduer med defekter.

Beskrivelse

Flere vinduer har defekter i form av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Nøyaktig plassering og omfang av skadene er ikke kartlagt, da dette krever en grundigere gjennomgang, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat må vurderes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bunnkarmen på påstøp oppå bunnkarm må påregnes å være råteskadet i bunnkarm.



Råte bunnkar

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygget har inngangsdør i underetasjen og en dør under tak for 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begge dørene har slitasjegrad i samsvar med alder. Dør i underetasjen vurderes å være montert med utsiden inn. Døren er fra 1980 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene vurderes ut fra alder, det er ikke defekter som tilsier utskifting på nåværende tidspunkt. Dør oppe står beskyttet mot vær og vind med takoverbygg. Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og sikre funksjonalitet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp har setninger relatert til at det kan være 87 år siden denne ble støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Setninger og sprekker er observert i trappen opp til 1. etasje. Det mangler håndreker og rekkverk, og eksisterende rekkverk har åpninger som er større enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndreker og rekkverk som tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet, samt utbedre åpninger som er større enn tillatt. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndreker er økt risiko for fallulykker og personskade.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk. Stedvis slitasjegrad der behov for oppgraderinger kan være aktuelt.

Gulv i underetasjen er oppgradert med nye laminatgulv (etter en tidligere lekkasje inn i kjellergulv)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Partier med gulv som har passert halve levetid med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av gulv som har passert halve forventede levetid, for å unngå økt slitasje og redusert funksjon over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår oppført i teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen kan ikke tas i bruk uten at det etableres nytt innvendig røykløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipen kan ikke tas i bruk før det er etablert nytt innvendig røykløp og nødvendige reparasjoner over tak, inkludert utskifting av pipebeslag, er utført. Pipen ikke kan benyttes til fyring før avviket er lukket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt 24,7 vekt% bak kledde vegger. Sett fra utsiden

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Takvannsnedløp på oppsiden er koblet til perforert drenerør under terreng. Denne type rør slipper vann ut til sidene og bør skiftes ut med tett rør til drenerende masser under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Takvannsnedløp bør kobles til tette rør som fører vannet bort fra grunnmuren, eller ledes bort fra bygningen på annen måte, for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker ytterligere fukt- og råteskader.

Dagens løsning med åpne drenerør og takvann til bakken, øker risikoen for fuktskader i underetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



24,7 vekt% er over kritisk nivå på 20 vekt%. Over 20 vekt% tilsier tilstandsgraden 3.



Takvann er koblet til drenerør over og under terreng. Drenerør slipper vann ut til sidene og bør skiftes ut.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er bygget etter sikkerhet og krav som var gjeldende i 1939. Trappen er kun godkjent til adkomst for vedlikehold etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom etasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør kun benyttes til adkomst for vedlikehold, da den er bratt og lite egnet som hovedtrapp mellom etasjer. Bruk av trappen som vanlig forbindelse mellom etasjer kan medføre økt risiko for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet kan være etablert en gang på midten av 1980 tallet jf. alder/design på sluk i gulv.

Utstyrt med plassbygget dusjsone, vask og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Midlertidig løsning kan være lukket kabinett med avløp direkte i sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



U.ETG. > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt 50 vekt% fukt i skillevegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Midlertidig løsning kan være å montere lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Totalmodernisering til dagens standard for våtrom vil beløpe seg til rundt 300.000,-

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ett mindre rom etablert med lukket dusjkabinett med avløpet direkte gjennom gulv (ikke sluk i rommet).

Vurdering av avvik:

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

Rommet fungerer med dagens bruk, avvik er relatert til NS-3600 som sier at rommet ikke tilfredstiller krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Målerresultatet viser 9,2 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

U.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning etablert som egeninnsats med unntak av koblinger til vann/avløp. Innredningen kan være fra perioden 1985-1995.

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



U.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

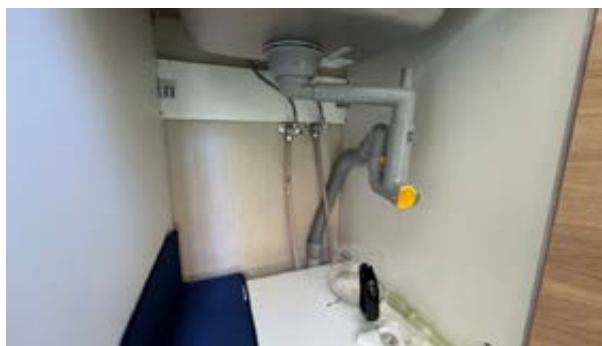
1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Ingen lekkasje i vannlås.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vask og vegghengt toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt). Vask med batteri er tidstypisk 1983-87.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består i hovedsak av plast og kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Anmerkningen er relatert til de eldste deler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekk på kjøkken og dusjrom i 1.etg. Ellers naturlig avtrekk.

Bygget har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder med produksjonsår 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Drensrør er ikke koblet fra sikkerhetsventil frem avløpssystem.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Det ble etablert nye automatsikringer i 2015. Ellers registret flere kabler og brytere av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved lyn og torden kan sikringene gå. Ikke under normale omstendigheter.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.**

Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Stikkontroller utført av Lyse eller I-nett regnes ikke som fullverdig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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

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



Automatsikringer fra 2015.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er foretatt dreneringsmessig arbeider under grunnen og dypere enn 20-30 cm enn ferdig støpt gulv innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Bygget står høyt i terreng og utbedring av de dreneringsmessige forhold er enklere enn om nedre etasje hadde vært kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plasstøpt grunnmur fra 1939.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

I hovedsak er dette synlig ved trapp til 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er per i dag ikke behov for tiltak, men sprekkene bør etterfylles eller tettes med egnet masse for å redusere risiko for vanninntrenging og frostspreng.

Tilstandsrapport



Sprekk over dør.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Radonmåling ble gjennomført på eiendommen i 2020, ifølge opplysninger fra eier. Målingen er eldre enn 5 år. Og ikke gyldig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Radonmåling bør dokumenteres med gyldig rapport for å sikre at målingen er utført i henhold til gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Overnatting.

Byggeår

1985

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og oppdateringer.

Kommentar**Beskrivelse**

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

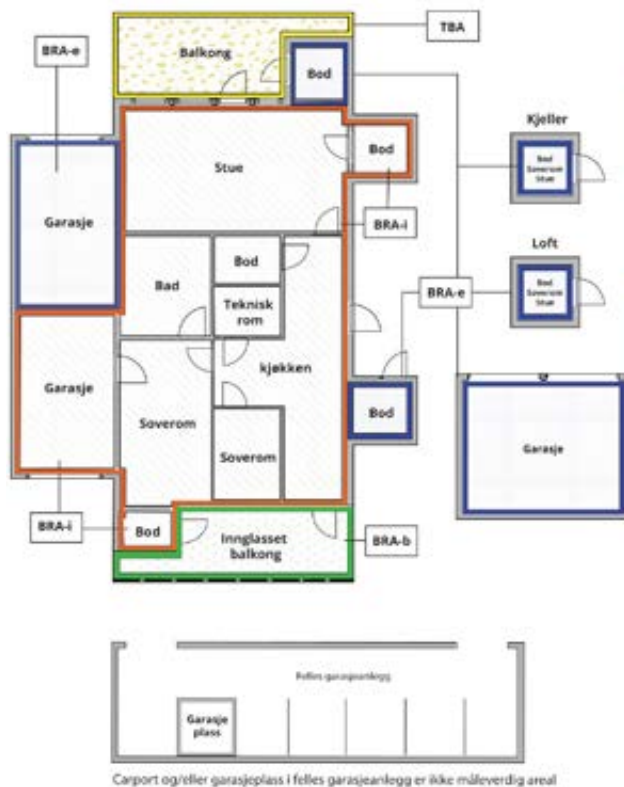
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	70			70	
1.etg.	67			67	
Loft	28			28	
SUM	165				
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Hall, gang, bad, stue, kjøkken		
1.etg.	Entré/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, sovesal		
Loft	Loft.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget var opprinnelig skolebygning, senere bruksendret og drevet som turisme/overnatting.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Soverom, soverom 2, soverom 3	

Kommentar

Rommene er oppdelt med 2 x 8 m² og 1x 16 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Svend Kjetil Fredheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	214	8		0	2068.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Songesandsvegen 323

Hjemmelshaver

Fredheim Ellen Margarete

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026	Det er ikke tradisjonell egenerklæring som for bolig.	Gjennomgått		Nei
Energimerking			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	Justert radonmåling.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

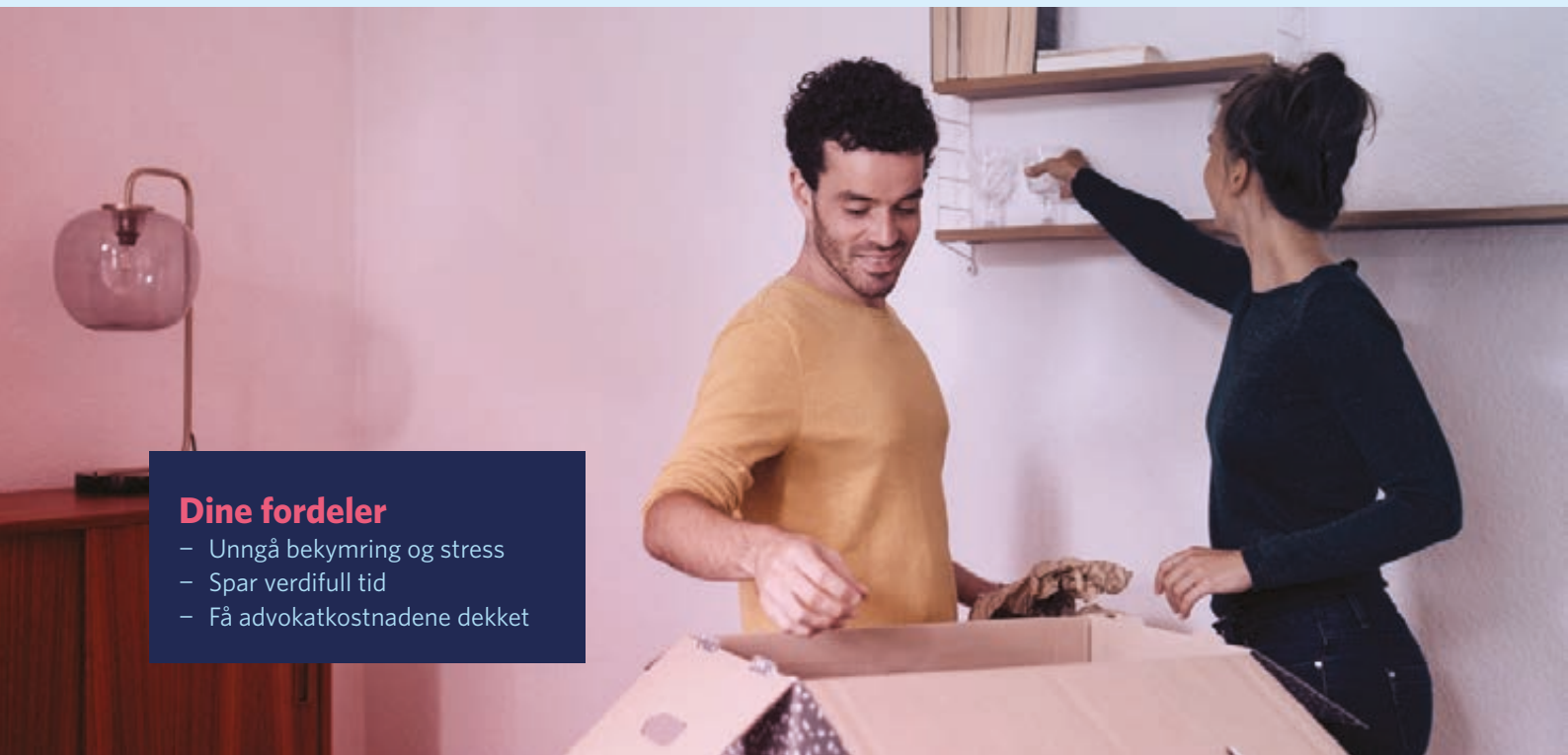
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Bygget er opprinnelig oppført som skole og senere bruksendret til dagens bruk som turisme/overnatting. Utarbeidet tilstandsrapport behandler bygget som bolig med referanse til bla. NS-3600. Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1939). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1928, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026. Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest i bygg, oppført før 1970.

PERSONVERN

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

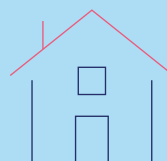
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

SK Langeland AS
Obstfeldervegen 3
4100 JØRPELAND



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 08.02.2019

Deres ref:
Saksbehandler: Nicola Louise Herbert

Vår ref: 18/13090-3
Arkivkode: 1129/14/8

Rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4 - Gnr 14 bnr 8 Forsand - Bruksendring - Songesandsvegen 323

Gnr./Bnr: 14/8

Byggeadresse: Songesandsvegen 323

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 613 Barneskole-37 Endring av bygg - bruksendring
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: SK Langeland AS, Obstfeldervegen 3, 4100 JØRPELAND
Tiltakshaver m/adr: Lysefjorden Aktivitet og Endringscenter, Sognesandsvegen 289, 4129
SONGESAND

Søknad om tillatelse datert: 12.11.2018

mottatt: 15.11.2018

Fakta: Det søkes om bruksendring av nedlagt skolebygg og garasjebygg i Sognesand til overnatting og kafe. Bruksendringene innebære tilrettelegging for kjøkken, toalett og kafe i første etasje, en leilighet i 2. etasje med alle fasiliteter og loft som benyttes til evt. lagring. Garasjebygning vil endres til et anneks som inneholder 3 rom med sengeplass og vask. På utearealene legges det til rette for telt - og bobilplasser.

Det søkes videre om avvik fra tekniske forskrifter i henhold til plan- og bygningslovens § 31-2.
Tiltak på eksisterende bygg.

Det er utarbeidet et brannkonsept for ny bruk datert 01.11.18

Gjeldende plan: Eiendommen er uregulert men avsatt i kommuneplan til Forsand kommune 2007-2022 til LNF område med spredt fritidsbebyggelse og delområde U7 Hbn.

Byggesakssjefens vurdering:

En av hovedmålene for Forsand kommune er å tilrettelegge for turisme å fremme regionen som et reisemål. Vi ser det derfor positivt at skolebyggingen som ikke har et aktuelt bruk for den lokale bygda kan benyttes med sikte å få mer besøkende til område.

Bygningene som er på eiendommen i dag (skole og garasje) skal ikke utvides men oppgraderes for å

blant annet brannsikring. Det vises til tiltak som beskrevet i brannkonsept som er lagt ved søknaden.

Videre vises det til at det søkes avvik for følgende kap. i TEK17.

Kap. 8 – opparbeidelse av uteareal

Det vises til i søknaden at det blir vanskelig å opparbeide utearealet for å oppnå universell utforming og tilkomst for bygningen fullt ut. Utearealene er egnet for personer med nedsatt funksjonsevner, men det er vanskelig tilkomst til skolebygget der det er toalett/dusj. Konklusjonen er at utformingene på utearealene er allerede utformet slik at de er godt egnet til de funksjonene som er aktuelle på Songesand Camping. Vi vurderer det slik at så lenge det tas i bruk en eldre bygning som kan være vanskelig å tilrettelegge fullt ut tilgjengelig, og det er snakk om en campingplass/overnattingsted som er begrenset i størrelse, legger vi grunn søkers vurdering av saken.

Kap. 10 – konstruksjonssikkerhet

Det vises til at skolebygget er oppført i en tid uten prosjekteringsstandard som i dag. Bygningen har ikke vært utsatt for sammenbrudd eller ulykke, og det er registrert at det ikke er fare for nedfall eller sammenstøt. Vi legger oss på søkers redegjørelse og undersøkelser og finner at bygningene er oppført konstruksjonsmessig uten fare for nedfall.

Kap. 11 – Brannsikkerhet

Det er utarbeidet et brannkonsept for ny bruk datert 01.11.18. Skolebygget vil ha virksomhet i risikoklasse 2 og 4 og klassifiseres i brannklasse 1. Annekset vil ha virksomhet i risikoklasse 4 og klassifiseres i brannklasse 1.

Det opplyses i brannkonseptet: *«Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK 2017 med veiledning, VTEK 2017, er lagt til grunn for den branntekniske prosjekteringen og for sikkerhetsnivået. Prosjekteringen baserer seg hovedsakelig på preaksepterte ytelser men siden dette er eksisterende bygninger er det gjort særskilte vurderinger iht. Plan- og Bygningsloven §31-2. Sikkerhet skal oppgraderes hovedsakelig med etablering av seriekoblede røykvarslere.»*

Det legges til grunn i vår vurdering at bruken av tidligere skolebygning og anneks som beskrevet i brannkonseptet samsvarer med de oppgraderingene som gjøres slik at brannsikkerheten oppnås forsvarlig innenfor plan- og bygningsloven.

Kap. 12 – Planløsning og bygningsdeler

Det redegjøres i søknaden at bygningene fungerer tilfredsstillende etter sin funksjon, men krav til bredde, snusirkler, dørbreder osv. ikke er i samsvar med TEK17.

Når det gjelder rømningsvei og hovedadkomst til kjeller i skolebygning (kafé) og leilighet i første etasje ser vi ingen grunn til at disse ikke kan oppgraderes med forsvarlig bredder i henhold til TEK17. I tillegg må det monteres rekkverk dersom det ikke er montert på utvendige trapper og adkomst til bygning. Disse tiltakene anses som små i forhold til gevinsten du får ved å tilrettelegge for brukere og sikkerhet ved for eksempel brann.

I tillegg finner vi at våtrom også må oppgraderes i den stand slik at kravene i forskriftene oppnås. I dag er våtrommene smale og gir begrenset mulighet for brukere. Hensiktene med krav om tilgjengelighet for også våtrom er for brukere med svært ulike nedsatt funksjoner. Det legges særlig vekt på at dette er snakk om en bruksendring som medfører publikumsrettet virksomhet selv om den er begrenset.

Kap. 13 – inneklime og helse

Det vises til at det ikke er ønskelig å montere ventilasjonsanlegg. Luftkvaliteten er i vurdert som

tilfredsstillende uten svevestøv eller nitrogendioksid. Naturlig avtrekk og lufting gjennom vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det vises til at det skal foretas målinger av radon. Vi stiller derfor vilkår om det må vises tilfredsstillende radonmålinger og evt. dersom de er for høye utføres tiltak i henhold til krav i lovverket.

Det er opplyst at det ikke er planlagt tiltak på lyd og vibrasjoner eller lydreduksjon mellom rom og bjelkelag, da enkel «turiststandard» er tilfredsstillende for dem som leier rom her. Vår vurdering sammenfaller med søker. Det er begrenset størrelse på virksomheten og vi ser ikke at det er problematisk at det legges opp til en enkel «hyttestandard».

Når det gjelder våtrom vurderer vi at dette må utformes i henhold til teknisk krav – se vurdering om planløsning.

Kap. 14 – Energi

Det opplyses at skolebygningen er 70 år gammelt og tilfredsstillende ikke energieffektivitet, energirammer og energitiltak. Utleievirksomheten er knyttet til sommerhalvåret, da det ikke er særlig behov for oppvarming. Om vinteren er nok å holde temperaturen på et frostfritt nivå. Ovnen er fjernet og skorsteinen i skolebygget er ikke lenger i bruk.

Dersom bygningen skulle oppgraderes til dagens krav når det gjelder energi kunne dette blitt svært omfattende. Det legges vekt på at bruken er begrenset i størrelse i omfang og på tid av året bygninger er i bruk. Vi slutter oss til søkeres vurdering.

Dersom det skal på et senere tidspunkt utvide konseptet og en økning av brukere til Songesand camp bør det vurderes tilsvarende at kvaliteten økes.

Kap. 15 – Installasjoner og anlegg

Sentrale anlegg for varme og kjøleinstallasjoner opplyses av søker er ikke i bruk eller planlagt nyinstallert. Krav til røykkanal og skorstein er bare aktuelt å kontrollere dersom det skal installeres ny ovn. Innvendig VA anlegg er montert og i bruk slik at det dekker behovet den nye driften trenger.

Forutsatt at tiltakene knyttet til sikring av brann, utvidelse av dører ved rømming (hovedadkomst på skolebygning) og at våtrommene får en tilgjengelig størrelse i tråd med tekniske forskrifter finner vi å kunne avvike øvrige krav som beskrevet. Bruksendringen som søkt om vil da fortsette å ivareta hensyn til helse, miljø og sikkerhet i tråd med plan- og bygningslovens § 31-2.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 gis det avvik fra følgende i tekniske forskrifter (TEK17) som beskrevet av søker:

- Kap. 8 – opparbeidelse av uteareal (universell utforming)
- Kap. 10-2 – konstruksjonssikkerhet
- Kap. 12 – Planløsning og bygningsdeler – det gis delvis avvik (ikke fra TEK17 §§ 12-13 og 12-15)
- Kap. 13 – inneklima og helse (ventilasjonsanlegg)
- Kap. 14 – Energi (energieffektivitet, energirammer og energitiltak)

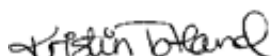
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Det gis ikke avvik etter pbl § 31-2 for dørbredder ved rømning TEK17 § 12-13 pkt. 2 og utforming av våtrom med snusirkel TEK17 § 12-5. Reviderte tegninger som viser at disse kravene er ivaretatt må innsendes senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.**
3. **Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet senest sammen med søknad om igangsetting.**
4. **Det må foreligge samtykke fra Mattilsynet senest sammen med søknad om igangsetting.**
5. **Det må være gitt utslippstillatelse senest sammen med søknad om igangsetting.**
6. **Det må innsendes målinger som viser tilfredsstillende radonnivåer før midlertidig brukstillatelse kan gis.**
7. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

Forsand og Sandnes kommune har inngått en vertskommuneavtale som innebærer at Sandnes kommune har nå ansvaret for byggesakene i Forsand kommune. Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

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

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



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Nicola Louise Herbert
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

1235 Grunnkart 1000;1235-300-2(anneks planer,fasader, snitt)(A3);1235-310-2(skolebygg planer, snitt)(A3);1235-311-2(skolebygg fasader)(A3)

Kopi:

Lysefjorden Aktivitet og Endringssenter, Sognesandsvegen 289, 4129 SONGESAND



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0087/26

Adresse: Songesandsvegen 323, 4129 SONGESAND, gnr.
214, bnr. 8 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/