

Langgata 53

SANDNES

notar



Prisantydning Kr. 15 000 000,- Boligtype seksjon i bygård BRA-i/BRA Total 392/392 kvm
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Langgata 53

**Sjelden mulighet i historisk bygård -
Bolig og næring, med godkjent rammetillatelse til
boligformål.**

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Adresse | Langgata 53 4306 SANDNES |
| Prisantydning | Kr 15 000 000,- |
| Omkostninger | Kr 376 090,- |
| Totalpris | Kr 15 376 090,- |
| BRA-i/BRA Total | 392/392 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Bygård (samleseksjon) |
| Byggeår | 1923 |
| Soverom | 10 (iht rammetillatelse) |

Eiendommen som selges er i dag en samleseksjon av bolig og næring, 2-4 etasje og anneks i bakgården.

En historisk bygård oppført i 1923, i jugendstil med avrundede hjørner, buede detaljer og flotte originale elementer.

Dette er ikke hverdagskost i Sandnes.

Bygningen er registrert som verneverdig i kommunens kulturminneregister.

Særlige forhold:

* 2- etasje er godkjent til boligformål som en seksjon, innredet som 3 leiligheter.

* 3-etasje og loft er godkjent til næringsformål, men er i dag innredet som 4 leiligheter.

- Rammetillatelse foreligger for etablering av 3 boenheter i 3-etasje, men hvor en har hybel på loft.

Reseksjonering i henhold til rammetillatelse kan besørges innen overtakelse.

En sjelden mulighet for investorer som ønsker en spennende eiendom i sentrum.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|-----|
| Om boligen | 3 |
| Ditt nye nabolag | 9 |
| Nøkkelinformasjon | 10 |
| Plantegning | 28 |
| Vedlegg | 31 |
| Budgivning | 114 |

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



Nabolagsprofil

Langgata 53 - Nabolaget Gannsområdet - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

| | |
|---------------------------|----------|
| 🚏 Torggata | 2 min 🚶 |
| Linje 6, 21, 42, X60, N84 | 0.1 km |
| 🚏 Sandnes sentrum stasjon | 3 min 🚶 |
| Linje F5, L5 | 0.2 km |
| ✈ Stavanger Sola | 17 min 🚶 |
| 🚏 Stavanger stasjon | 18 min 🚶 |
| Linje F5, L5 | 15.4 km |

Skoler

| | |
|-------------------------------|----------|
| Trones skole (1-7 kl.) | 7 min 🚶 |
| 408 elever, 33 klasser | 0.5 km |
| Stangeland skole (1-7 kl.) | 19 min 🚶 |
| 500 elever, 27 klasser | 1.5 km |
| Austrått skole (1-7 kl.) | 21 min 🚶 |
| 255 elever, 14 klasser | 1.7 km |
| WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) | 16 min 🚶 |
| 180 elever, 6 klasser | 1.3 km |
| Giske ungdomsskole (8-10 kl.) | 17 min 🚶 |
| 483 elever, 34 klasser | 1.4 km |
| Akademiet vgs. Sandnes | 5 min 🚶 |
| 286 elever | 0.4 km |
| Vågen videregående skole | 6 min 🚶 |
| 832 elever, 40 klasser | 0.5 km |

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

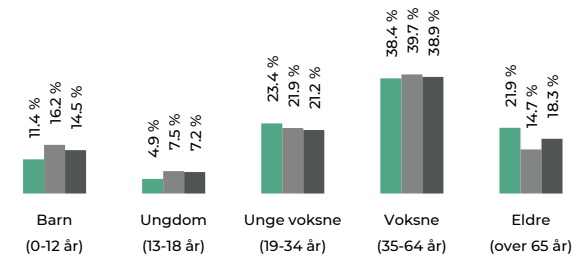
Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Gannsområdet | 883 | 543 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|-------------------------------|----------|
| Langgata barnehage (1-5 år) | 3 min 🚶 |
| 101 barn | 0.3 km |
| Trones barnehage (1-5 år) | 7 min 🚶 |
| 52 barn | 0.5 km |
| Gravarslia barnehage (1-5 år) | 12 min 🚶 |
| 43 barn | 1 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Kiwi Vågsgata | 3 min 🚶 |
| Coop Extra Bystasjonen | 5 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

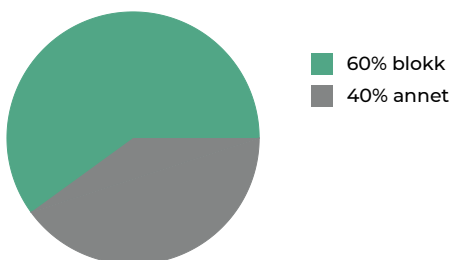
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

| | | |
|--------------------------------------|--------|---|
| 🚶 Vågen videregående | 6 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, turnhall | 0.5 km | |
| 🚶 Trones skole | 7 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.5 km | |
| 🚶 Robust Trening Sandnes | 3 min | 🚶 |
| 🚶 SATS Sandnes | 4 min | 🚶 |

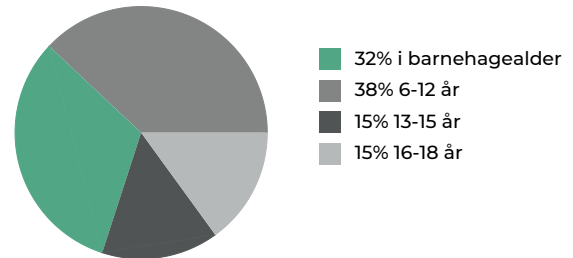
Boligmasse



Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|-------|---|
| 📍 AMFI Vågen | 4 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Symra | 4 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

61%

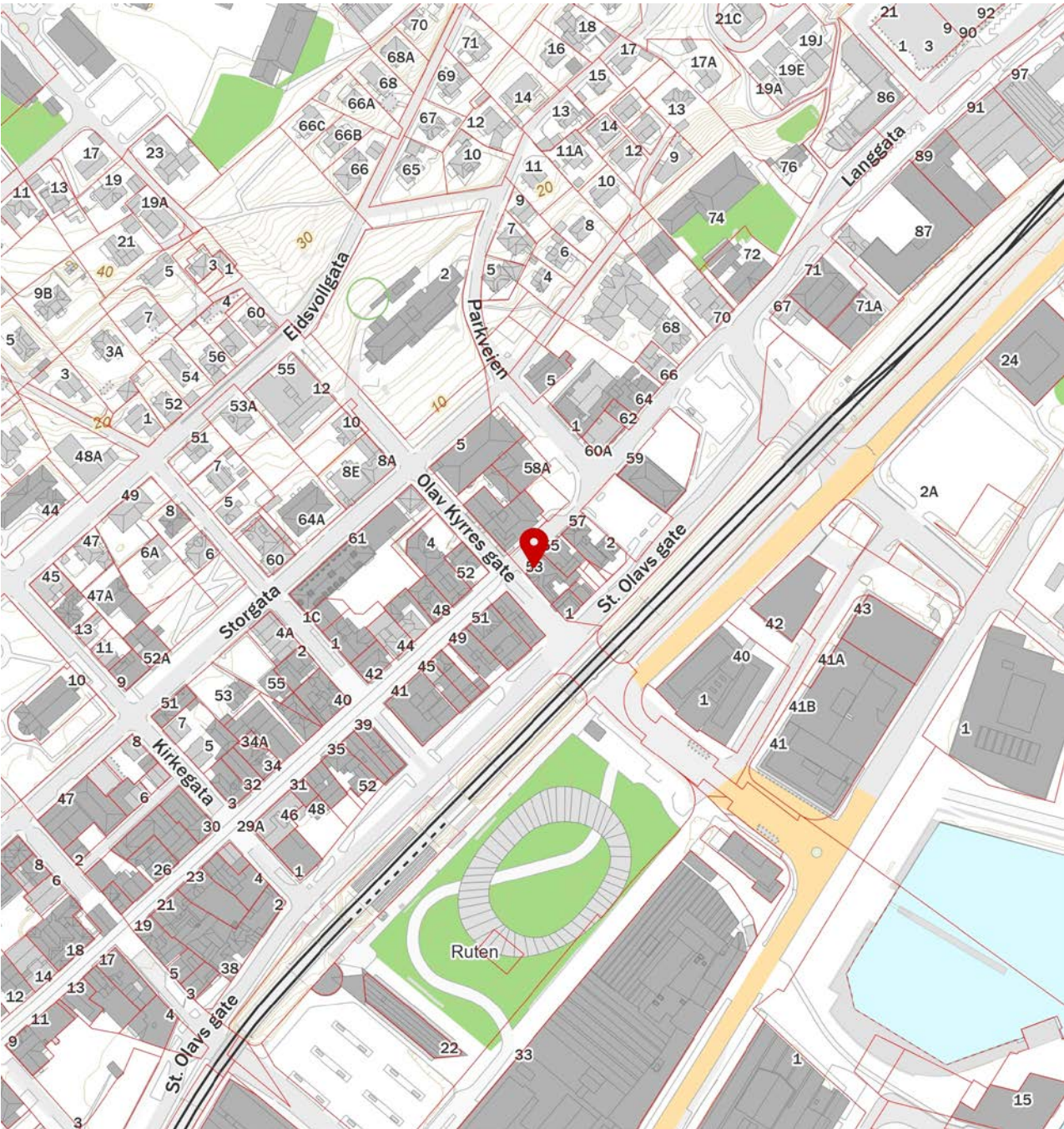
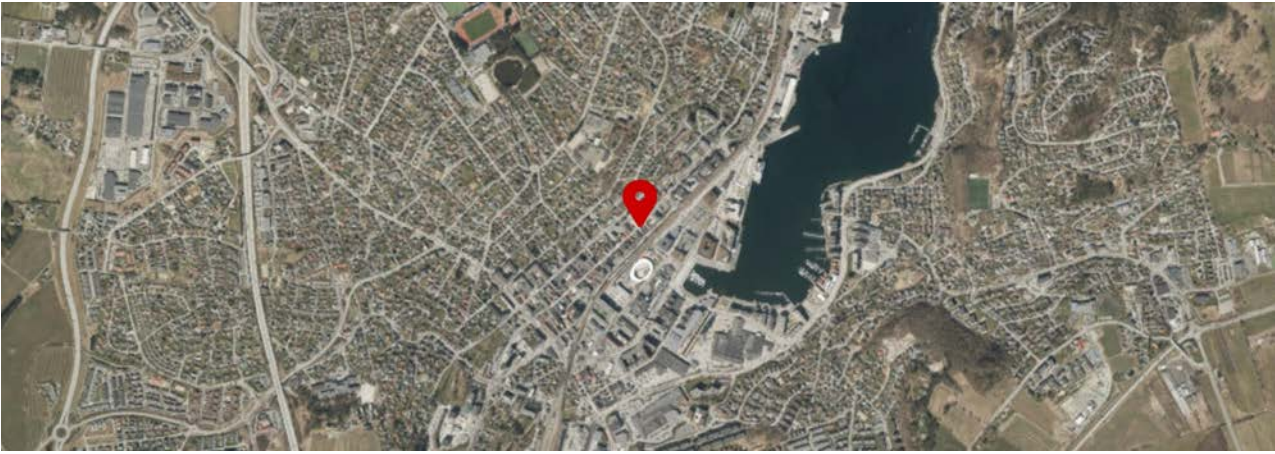
| |
|---------------------|
| 📍 Gannsområdet |
| 📍 Stavanger/Sandnes |
| 📍 Norge |


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ditt nye nabolag

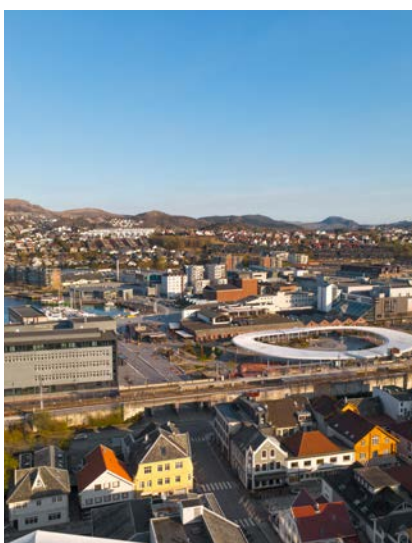
BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandnes sentrum, med kort avstand til butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Området er preget av eldre, klassisk sentrumsbebyggelse og et levende bymiljø med god aktivitet gjennom hele dagen.

Beliggenheten gir enkel tilgang til tog, buss og hovedfartsårer, noe som gjør eiendommen attraktiv både for bolig- og næringsformål. I nærområdet finnes også flotte turområder, sjøfront og et bredt kultur- og servicetilbud.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langgata 53, 4306 SANDNES

OPPDRAGSNUMMER

12-0097/26

SELGER

Langgata Invest AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 111, bruksnummer 463, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Sandnes kommune. Seksjonen er i dag en samleseksjon.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Bygård

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energimerking gitt dagens bruk vil være forskjellig ved bruk som næring eller bolig.

Basert på at det ikke er fremlagt energimerking, legges laveste karakter til grunn.

TOMT

Eiet tomt på 338 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

I hovedsak opparbeidet og bebygget.

Disponeres iht til seksjoneringsbælgjæring og vedtekter.

Deler av tomten er også avsatt til parkeringsplasser for sameiet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.04.2026. utført av Asbjørn Frafjord.

BYGGEÅR

1923

BYGGEMÅTE

Det er to tilstandsrapporter som legges til grunn for eiendommen.

Takst Team sin rapport fra 27.04.26 omhandler i hovedsak innvendig tilstand.

Det er også vedlagt en rapport av utvendig tilstand på bygningen fra Tommy Lauvstad, denne er datert 28.08.2024 og således ikke lenger gyldig.

Selger har ikke oppdatert denne, da man ikke forventer noen store endringer siden denne ble utført.

Kjøpere oppfordres derfor på generelt grunnlag til å gjennomgå begge disse rapportene nøye.

Bygningen er fra cirka 1900 og er ombygget i flere omganger. I dag er det et kombinert nærings- og boligbygg.

Bygningen har en mursteinspipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er malte hovedytterdører.

Bygningen har skifertakstein som takteking.

Taktekingen, lekter, strø og undertak er antatt fra nyere rehabilitering.

Nedløp, renner og beslag av plast/aluminium, antatt primært fra samme periode som rehabiliteringen av takteking. Noe varierende alder.

Yttervegger av teglstein med pussede murfasader, fra byggeår.

Ytterdører i tre av varierende ukjent alder.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

Vinduene har aldriingslitasje av forventet karakter.

Utvendig belistning/vannbord er feilmontert.

- Utvendig - Dører

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

- Våtrom - Loft (H 0304) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

- Våtrom - Loft (H 0304) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Loft (H 0304) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 2. etasje (H 0201) > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom - 2. etasje (H 0201) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 2. etasje (H 0203) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 2. etasje (H 0203) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. etasje (H 0202) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

- Våtrom - 2. etasje (H 0202) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. etasje (H 0202) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 3. etasje (H 0302) > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Fliser er lagt ujevnt og med ujevne fuger.

- Våtrom - 3. etasje (H 0302) > Bad > Overflater Gulv

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser er lagt ujevnt og med ujevne fuger.

- Våtrom - 3. etasje (H 0302) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 3. etasje (H 0302) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 3. etasje (H 0301) > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Der er synlige oppsvellinger i veggplater der disse er festet til vegg (ved spikrer/skruer).

Og det er registrert sprekker i hjørner på veggvinyl.

Synlige oppsvellinger på vegg i dusjnise.

- Våtrom - 3. etasje (H 0301) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 3. etasje (H 0301) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 3. etasje (H0303) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 3. etasje (H0303) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 2. etasje (næringsdel) > Stue/kjøkken Thai > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Kjøkken - 2. etasje (H 0201) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Kjøkken - 3. etasje (H 0302) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekksvifte er ikke tilkoplest rør ut eller kullfilter (anlegget er nytt og ikke tatt i bruk).

- Kjøkken - 3. etasje (H0303) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekksvifte er ikke tilkoplest rør ut eller kullfilter (anlegget er nytt og ikke tatt i bruk).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vannrør er skiftet i stor gard i forbindelse med oppgraderinger av leiligheter. Vurderingen er basert på at det fortsatt er rør av eldre årgang.

Det er ikke registrert egen stoppekran i alle leilighetene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Avløpsanlegget er skiftet i stor gard i forbindelse med oppgraderinger av leiligheter. Vurderingen er basert på at det fortsatt er rør av eldre årgang.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

På flere av kjøkkenene er ikke kjøkkenventilator tilkoplest rør ut (nye kjøkkener).

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er varierende alder på varmtvannstanker, noen er relativt nye og noen av eldre dato. Tankene har også varierende tilkopling til el-anlegget.

Utvendig:

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er registrert stedvis en del fukt bak murpuss på veggene og dette

kan tyde på at det kan være utettheter bl.a. på gesimsbeslag slik at vann kommer inn bak pussen fra toppen på veggene.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Noen av dørene mangler beslag under terskel.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det mangler beslag over oppbrett av asfalt-tekking mot vegg.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert sprekker og høye fuktverdier ved fuktsøk på pussede fasader, se også under punktet "Nedløp og beslag".

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje (næringsdel) > Bad > Generell

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

- Våtrom - 3. etasje (H 0301) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er defekt. Stakeplugg mangler.

- Spesialrom - 2. etasje (H 0203) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Spesialrom - 2. etasje (H 0202) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - 1. etasje (næringsdel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - 3. etasje (H 0302) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Utvendig > Vinduer - 1. etasje

Avvik: 1. etasje har eldre vinduer med 1 og 2-lags glass, ukjent alder.

Det er registrert noen vinduer med råteskader i utvendige karmen, samt noen vinduer med høye fuktverdier.

- Utvendig > Dører - 2

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Dører har råteskader.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Sprekker i fliser i eldre bad (ref. tilstandsrapport)

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Karl Flislegger AS, Elektrokurs AS

Beskrivelse: Nytt bad i H0201 og H0303. Mikrosement på bad i næringslokalet (massasjen)

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ny sluk og membran i H0201 og H0303

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Søknad om bruksendring av 3. og 4. etasje, med oppdatert planløsning sendt inn i 2025

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tekni AS

Beskrivelse: Nytt opplegg til bad og kjøkken i H0201. Nytt opplegg til bad og kjøkken i H0303. Nytt opplegg til kjøkken i H0302.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det har vært en mindre lekkasje i februar rundt pipen på loftet. Området ble malt etter hendelsen, og det har ikke vært synlige tegn til lekkasje i ettertid.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Fasadene har enkelte sprekker

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektrokurs AS + Energo AS

Beskrivelse: Nytt opplegg bad og kjøkken i H0201 og H0303. Nytt opplegg kjøkken H0302. Diverse oppgraderinger i H0304. Diverse oppgraderinger i H0203. Samsvarserklæringer kan fås av megler.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: 3 leiligheter i 2. etasje er utleid.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger bekreftelse fra tilsynsmyndighetene på at bruk av 2. etasje er godkjent.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger rammetillatelse for bruksendring av 3. og 4. etasje fra kontor til bolig.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan oppnås: - Etablering av takterrasse på tilbygget - Oppføring av 4 boder samt takterrasse i bakgård - Etablering av rømningsvei fra 3. og 4. etasje (brannkonsept kan fremskaffes av megler) - Øvrige nødvendige tiltak i henhold til brannkonsept. Det er innhentet tilbud på arbeidene knyttet til ferdigattest på ca. 1,2 MNOK.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger godkjent bruksendring av annekset i Langgata 55 (tegninger kan fremskaffes av megler).

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det mangler ferdigattest for 3. og 4. etasje.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Det mangler ferdigattest for 3. og 4. etasje.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger en tilstandsrapport for eiendommen

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det er fremlagt samsvarserklæringer datert april 2026 som gjelder for 5 leiligheter.
- Det er fremlagt samsvarserklæringer utstedt av firma ELEKTROKURS AS, Hoveveien 22, 4306 Sandnes gjeldene for 5 leiligheter (datert 29.04.2026).

2025:

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger sjekklister Våtrom, bad datert 11.04.2025 utført av KARL FLISLEGGER K. ZUZEWICZ

2024:

- samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering datert: 19.09.2024 for hele anlegget.
- Det er fremlagt samsvarserklæringer utstedt av firma: ELEKTROKURS AS, Hoveveien 22, 4306 Sandnes gjeldene for 5 leiligheter, og av ENERGO AS tel. 94422909 General Ruges Vei 4E 4309 Sandnes, datert 29.04.2024 for hele anlegget.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og omfattes av «Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035» (ID 201712), vedtatt 16.12.2019.

Bygningen er registrert som verneverdig i kommunens kulturminneregister og ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_3).

Eiendommen inngår også i kulturmiljø av regional og nasjonal betydning, herunder Rogaland fylkeskommunes regionale kulturmiljøplan og Riksantikvarens KULA-område «Sandnes Langgata».

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_3), flomfare (H320), krav vedrørende infrastruktur (H410), og en sikringssone med høyderestriksjoner (H190_1).

Det foreligger rammetillatelse for etablering av nye boenheter. Rammetillatelsen er gitt med vilkår, herunder blant annet krav om sikring av vann og avløp før igangsettingstillatelse, foreleggelse for Byantikvaren, innsendelse av

detaljerte tegninger og beskrivelser av fasadeendringer/tilbygg, samt dokumentasjon for eventuelle unntak fra tekniske krav.

Det pågår flere reguleringsplanarbeider i og i nærheten av eiendommen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse. Det opplyses samtidig at reguleringsarbeidet for Langgata 53/55 m.fl. er stanset.

Det pågår flere reguleringsplanarbeider i og i nærheten av eiendommen.

Detaljregulering: St. Olavs gate – Langgata nord' (ID 202414),

Detaljregulering for Vågsgaten 40-42' (ID 202309)

Detaljregulering for Langgata 59, gnr 111 bnr 472' (ID 202110).

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på badene og elektriske varmtvannstanker i hver leilighet. Fant ikke informasjon om oppvarming i øvrige rom.

PARKERINGSFORHOLD

Seksjonen har 4 parkeringsplasser på felles eiet tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vei: Offentlig.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet iht faktisk godkjenning.

Utleie av enheter slik det er vist på tegninger, krever midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest knyttet til godkjent rammetillatelse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Seksjonen er opprinnelig registrert og godkjent som bolig og næring butikklokaler iht godkjente bygningstegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom dagens innredning, seksjoneringstegninger og godkjente tegninger i rammetillatelse.

3-etasje og loft er per i dag godkjent til næringsformål. Arealene er innredet og benyttet på annen måte enn det som fremgår av godkjente tegninger, og dagens løsning er ikke endelig godkjent eller ferdigstilt overfor kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket slik eiendommen fremstår i dag.

Det foreligger rammetillatelse for etablering av nye boenheter og bruk av loft som hybel.

Rammetillatelsen er gitt med flere vilkår, herunder blant annet:

- vann og avløp må være sikret før igangsettingstillatelse kan gis
- saken skal forelegges Byantikvaren for uttalelse (For detaljer utvendig)
- at det må innsendes detaljerte tegninger og beskrivelser av fasadeendringer og eventuelle tilbygg
- søknad om igangsettingstillatelse må inneholde tilstrekkelig dokumentasjon for eventuelle unntak fra tekniske krav, herunder vurdering av kravoppnåelse og forsvarlighet

Selger har fått utarbeidet revidert brannkonsept i forhold til dette, datert 18.12.2025.

Det kan oversendes interessenter ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre søknadsprosess, igangsettingstillatelse, ferdigstillelse, offentlig godkjenning og eventuelle krav fra kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Det presiseres at eventuelle tiltak eller innredninger som ikke er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen ikke nødvendigvis kan påregnes godkjent i ettertid.

Kommunen kan kreve søknadsbehandling etter dagens regelverk og kan ved ulovlige forhold blant annet kreve retting, tilbakeføring eller andre bygningsmessige tiltak.

Kjøper oppfordres til å gjennomgå all tilgjengelig dokumentasjon nøye før bud inngis. Eiendommen selges slik den fremstår, og ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold overtas av kjøper.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 19 kvm: Gang, bad og massasjerom

2. Etasje:

BRA-i 20 kvm: Gang og stue/kjøkken/ massasjerom

2. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

3. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

3. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom

3. Etasje:

BRA-i 46 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Loft:

BRA-i 53 kvm: Trapperom, soverom, bod, bad og stue/kjøkken

Rominndeling og arealbeskrivelse er basert på dagens bruk og takstmannens befaring, og avviker fra godkjent bruk og seksjoneringstegninger. Benevnelser er benyttet for å gi en oversiktlig fremstilling. Oppgitt antall soverom (10) er basert på tegninger i henhold til godkjent rammetillatelse.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkken loft (H 0304):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje (næringsdel):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje (H 0201):

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje (H 0203):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje (H 0202):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 3. etasje (H 0302):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 3. etasje (H 0301):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 3. etasje (H0303):

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad loft (H 0304):

Badet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet har malte fliser og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje (H 0201):

Badet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med bereder, vannfordelingsskap, nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje (H 0203):

Badet har fliser på veggene og tak med malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje (H 0202):

Badet har fliser på veggene og tak med malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 3. etasje (H 0302):

Badet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, bereder, vannfordelingsskap og dusjkabinett. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 3. etasje (H 0301):

Badet har vegger med våtromstapet/belegg og malt tak. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med bereder, nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Bad 3. etasje (H0303):

Badet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Toalettrom

Toalettrom 2. etasje (H 0203):

Toalettrom med wc og håndvask.

Toalettrom 2. etasje (H 0202):

Toalettrom med wc og håndvask.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

H0201:

Kjøkken: Nytt rør og elektro fra 2025 på bad og kjøkken

Bad: Nytt bad fra 2025

H0302:

Kjøkken: Nytt rør og elektro fra 2025 på bad og kjøkken

H0303:

Kjøkken: Nytt rør og elektro fra 2025 på bad og kjøkken

Bad: Nytt bad fra 2025

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besikttet i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligene har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkener og våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank i hver leilighet er på ca. 120 liter.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte og frittstående hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE / UTVASK OG RYDDING

Eiendommen overtas med det innbo og løsøre, som tilhører selger og er der under visning.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort innen overtakelse

AREALER

BRA - i: 392 m²

BRA totalt: 392 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje (anneks/tilbygg)

BRA-i: 19 m² Gang, bad og massasjerom

2. etasje

BRA-i: 176 m²

Tilbygg/anneks: Gang og stue/kjøkken.

Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom

3. etasje

BRA-i: 144 m²

Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

Gang, bad, stue/kjøkken og soverom

Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

4. etasje - loft

BRA-i: 53 m² Trapperom, soverom, bod, bad og stue/kjøkken loft

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rominndeling og arealbeskrivelse er basert på dagens bruk og takstmannens befaring, og avviker fra godkjent bruk og seksjoneringstegninger.

Benevnelser er benyttet for å gi en oversiktlig fremstilling. Oppgitt antall soverom (10) er basert på tegninger i henhold til godkjent rammetillatelse.

Eiet samleseksjon

Felles trappeganger m.m. innvendig og utvendig areal, innbefattet balkonger i 2 og 3 etasje på ca. 26 kvm, er ikke medtatt i arealet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 15 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 42 734,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

Avgiften fordeles over to terminer og betales sammen med de tre næringsseksjonene iht eierbrøk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Ikke beregnet, som følge av bygningstype.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 15 808 163,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Opplysninger om formuesverdi er hentet fra eiers oversikt i altinn.

Formuesverdi som primærbolig må evt beregnes ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 15 000 000,- (Prisantydning)

kr. 375 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 376 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 15 376 090,- (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:

1108/111/463/4:

11.11.1942 - Dokumentnr: 3352 - Rettsbok

Ekspropriasjoner til Jæderbanen.

Overført fra Strandgt. nr 30

Overført fra Strandgaten nr 45

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1991 - Dokumentnr: 6090 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fratagelse av utsikt mot øst, i tilfelle fradeling av parsell fra d.e.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1995 - Dokumentnr: 6434 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles utkjørsel og snuplass.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:463

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2024 - Dokumentnr: 2282643 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 72/100

GRUNNBOKSDATO

06.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Sameie:

Sameiet består i dag av totalt fire seksjoner, hvorav tre øvrige seksjoner er tilknyttet næringsarealer i 1. etasje.

Sameiet er per i dag enkelt organisert og drevet mellom seksjonseierne, noe som har vært naturlig sett i lys av eiendommens bruk og pågående utvikling.

Det betales ikke faste felleskostnader. Kostnader til felles forsikring betales fortløpende og fordeles mellom eierne iht. sameiebrøk. Dagens eierbrøk er 72/100.

Eventuelle kostnader til vedlikehold og andre fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk ved behov. Fremtidige felleskostnader fastsettes av sameiet.

Sameiet fører ikke regnskap i tradisjonell forstand.

Selger opplyser at det per i dag ikke foreligger kjente planer om felles vedlikeholdsprosjekter eller tilsvarende tiltak.

Kjøper må påregne at sameiets organisering og drift kan bli endret i takt med videre utvikling og eventuell endelig bruk av eiendommen, og oppfordres til å sette seg inn i og bidra til en mer formalisert struktur ved behov.

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

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 sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

14.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no
Mobil: 484 34 848

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger er næringsdrivende og kan ikke tegne boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger.

Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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.

VEDLEGG

Tilstandsrapport fra Takst Team, Tilstandsrapport fra L&V Takst, godkjente tegninger iht rammetillatelse, seksjoneringstegninger, vedtekter, reguleringskart, selgers egenerklæringsskjema.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

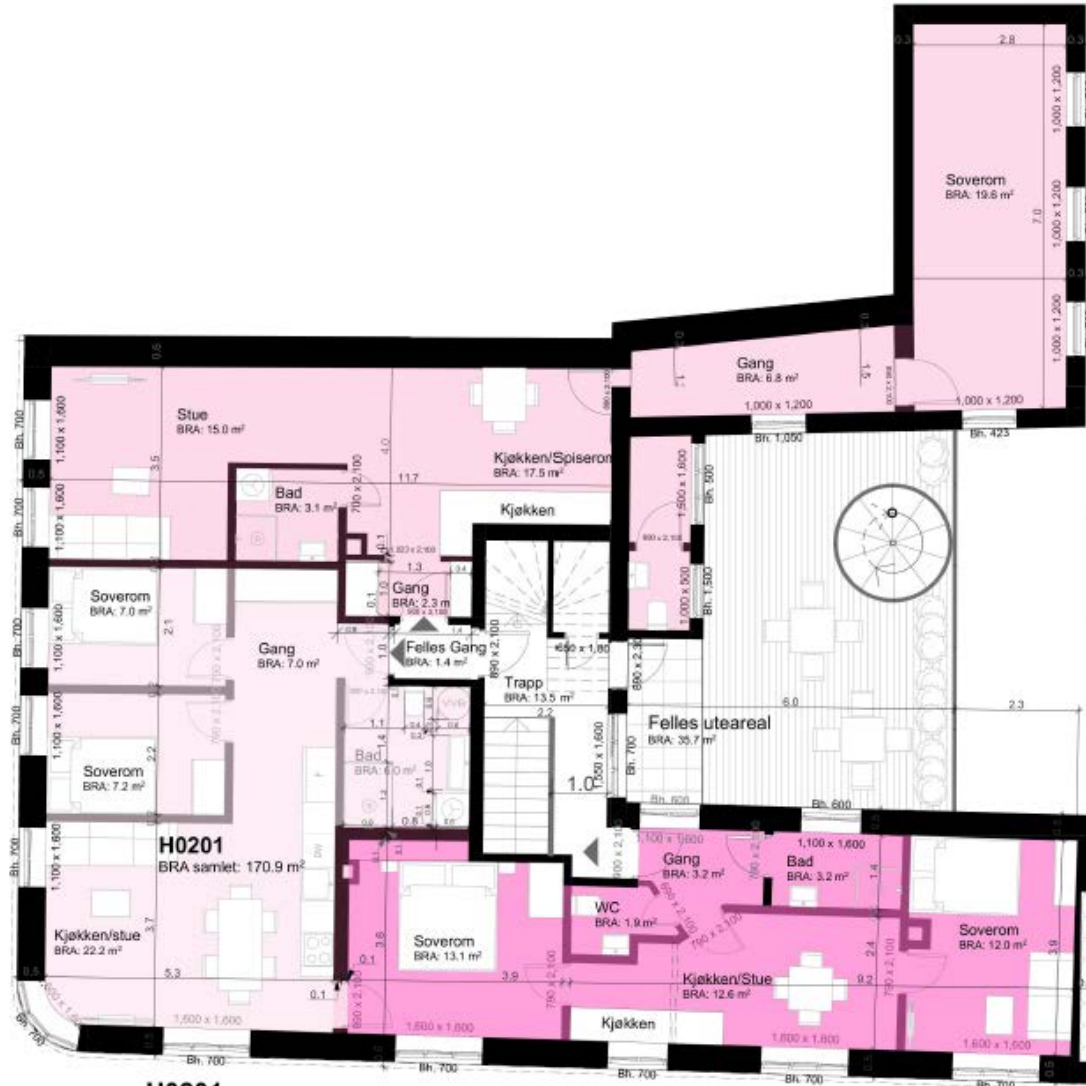
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 (iht rammetillatelse)



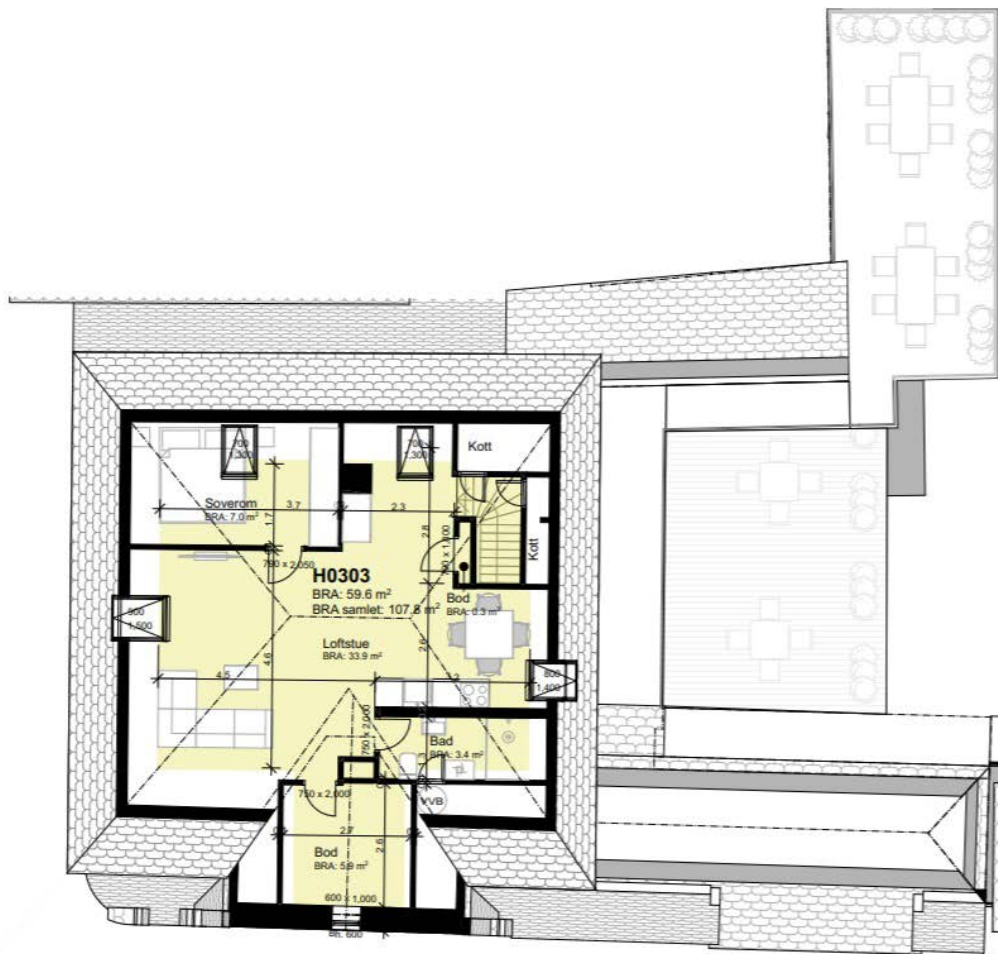
H0201
BRA samlet: 170.9 m²
Total utearealer
BRA: 71.3 m²

Plantegning (iht rammetillatelse)



H0301
 BRA samlet: 39.2 m²
H0302
 BRA samlet: 59.3 m²
H0303
 BRA samlet: 107.8 m²
Total utearealer
 BRA: 71.3 m²

Plantegning (iht rammetillatelse)



H0303
BRA samlet: 107.8 m²
Total utearealer
BRA: 71.3 m²

Vedlegg





LANGGATA 53

Tilstandsrapport fra Takst Team, Tilstandsrapport fra L&V Takst, , seksjoneringstegninger, vedtekter, reguleringskart, selgers egenerklæringsskjema.

Godkjente tegninger iht rammetillatelse oversendes som eget vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon
 Langgata 53, 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 111, bnr. 463, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 392 m² BRA-i: 392 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1889

Eiendomsverdi ref nr: IA9314

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010811



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkynndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkynndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygnings sakkyndige 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

Bygning fra ca. 1900 (eksakt byggeår er ikke kjent) som er ombygget i flere omganger opp gjennom årene og er i dag kombinert nærings- og bolig bygg. Seksjon 4, som denne rapport omfatter, fremstår som i

normal stand og med normalt vedlikehold og noe slitasje i enkelte boenheter som fremkommer i rapporten.

Registrerte tilstandsmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Eiet seksjon - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører.
Takterrasse i fellesarealet i 3. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Bygningen har mursteinspipe, men ikke montert ildsted i boligene. Kontroll av pipen etc. må foretas dersom ildsted monteres. Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligene malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft H0304:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjnise. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

Bad Næring:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad H0201:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med bereder, vannfordelingsskap, nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad H0203:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm internt i dusjhjørne. Det er ikke registrert oppbrett på membran ved dørterskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad H0202:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra dør til sluk. Det er ikke registrert oppbrett på membran ved dørterskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad H0302:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk under kabinet. Laveste området på gulvet er ved bi-sluk som er 30 mm under terskel ved dør.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, bereder, vannfordelingsskap og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, baderommet er omgitt av murvegger.

Bad H0301:

Alder på baderommet er ikke kjent. Ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjnise, flatt gulv utenfor nisjen og det er ikke synlig oppbrett på belegg ved dørterskel.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med bereder, nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

Bad H0303:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.
Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligene har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra

kjøkkener og våtrom. Varmtvannstank i hver leilighet er på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann. Rømningsveien fra loftet bør utbedres slik at den tilfredsstillers gjeldende forskriftskrav. Manglende tilfredsstillende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller forsinket.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

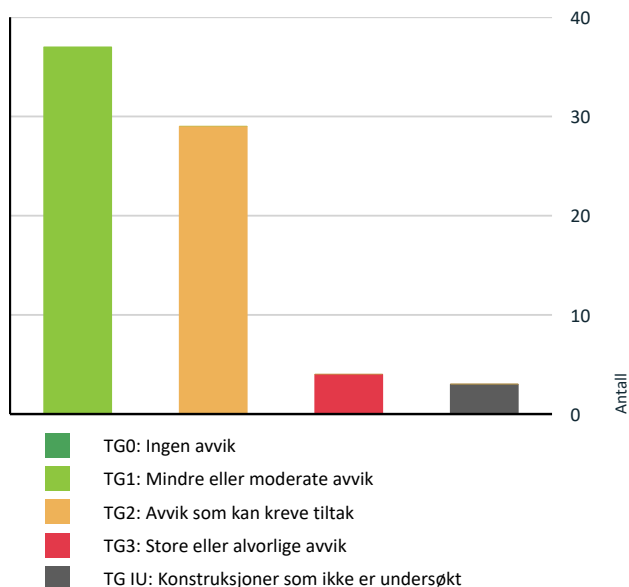
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er fremlagt tegninger for re-seksjonering som ikke er stemplet av bygningsmyndighetene. Det er noe avvik i dører og fordeling av fremtidige seksjoner.

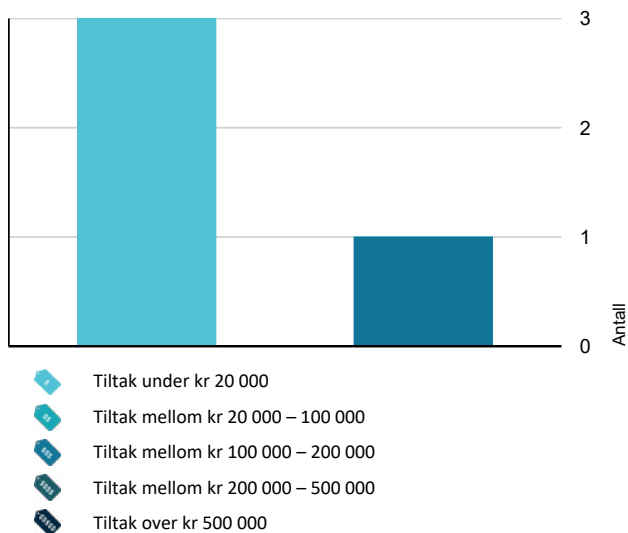
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje (næringsdel) > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje (H 0203) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje (H 0202) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje (H 0301) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje (næringsdel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje (H 0302) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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


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

Sammendrag av boligens tilstand

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


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


 Våtrom > Loft (H 0304) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > Loft (H 0304) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Våtrom > Loft (H 0304) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


 Kjøkken > 2. etasje (næringsdel) > Stue/kjøkken Thai > Avtrekk [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0201) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0201) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Kjøkken > 2. etasje (H 0201) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0203) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0203) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0202) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0202) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Våtrom > 2. etasje (H 0202) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


 Kjøkken > 3. etasje (H 0302) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje (H 0302) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje (H 0302) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje (H 0302) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje (H 0302) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


 Våtrom > 3. etasje (H 0301) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje (H 0301) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje (H 0301) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)










 Våtrom > 3. etasje (H0303) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 3. etasje (H0303) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 3. etasje (H0303) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er anslått

Anvendelse

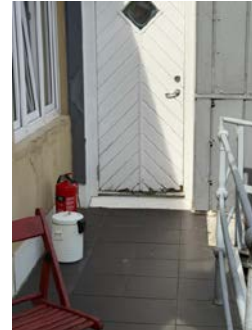
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Vinduene har aldriingsslitasje av forventet karakter.
Utvendig belistning/vannbord er feilmontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Feilmontert utvendig belistning/vannbord bør utbedres for å hindre fuktopptrekk og redusert levetid på vinduene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

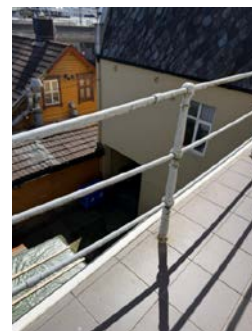
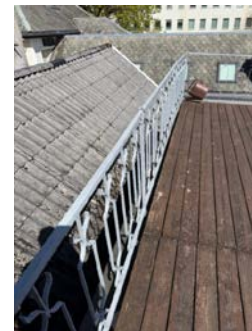
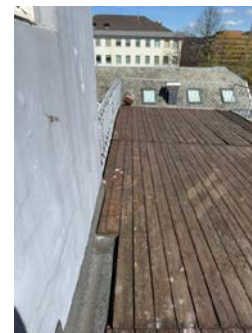
Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot vær og vind, samt økt risiko for råteskader over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i fellesarealet i 3. etasje.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe, men ikke montert ildsted i boligene. Kontroll av pipen etc. må foretas dersom ildsted monteres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligene malte dører.

VÅTROM

LOFT (H 0304) > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.



LOFT (H 0304) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFT (H 0304) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjnise. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør foretas utbedring av fallforhold og skader på fliser med bom. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, samt økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.



LOFT (H 0304) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.



LOFT (H 0304) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT (H 0304) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

LOFT (H 0304) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.



1. ETASJE (NÆRINGSDEL) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE (NÆRINGSDEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE (H 0201) > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke omfanget av bom i flisene og vurdere utbedring ved behov, for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår skader på underliggende membran.

Dersom fliser løsner, kan dette føre til vanninntrengning og skade på konstruksjonen under.



2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med bereder, vannfordelingskap, nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE (H 0201) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

2. ETASJE (H 0203) > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE (H 0203) > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

2. ETASJE (H 0203) > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 internt i dusjhjørne. Det er ikke registrert oppbrett på membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke ut av rommet.

Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen.

Manglende oppbrett på membran ved dørterskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, og bør utbedres for å redusere denne risikoen.



2. ETASJE (H 0203) > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand og funksjon, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare membranens og slukets tilstand.

Tilstandsrapport



2. ETASJE (H 0203) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE (H 0203) > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE (H 0203) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



2. ETASJE (H 0202) > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE (H 0202) > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

2. ETASJE (H 0202) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra dør til sluk. Det er ikke registrert oppbrett på membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold mot sluk og sikres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.



2. ETASJE (H 0202) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE (H 0202) > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE (H 0202) > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE (H 0202) > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



3. ETASJE (H 0302) > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på baderommet er ukjent, ingen dokumentasjon.



3. ETASJE (H 0302) > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser er lagt ujevnt og med ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med ujevn legging og ujevne fuger bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og redusere risikoen for skader på fliser og fuger over tid.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til økt fare for sprekkdannelse og redusert levetid på overflaten.



3. ETASJE (H 0302) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk under kabinett. Laveste området på gulvet er ved bisluk som er 30 mm under terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Fliser er lagt ujevnt og med ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med sprekker og bom bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Ujevnt lagte fliser og fuger kan føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader, og bør utbedres for å sikre et funksjonelt og tett gulv.

3. ETASJE (H 0302) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand og funksjon, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden på sluk og tettesjikt.



3. ETASJE (H 0302) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, bereder, vannfordelingsskap og dusjkabinett.

3. ETASJE (H 0302) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

3. ETASJE (H 0302) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, baderommet er omgitt av murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3. ETASJE (H 0301) > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på baderommet er ikke kjent. Ingen dokumentasjon.



3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Der er synlige oppsvellinger i veggplater der disse er festet til vegg (ved spikrer/skruer).

Og det er registrert sprekker i hjørner på veggvinyl.

Konsekvens/tiltak

• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede veggplater og veggvinyl for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for muggdannelse, dårlig innemiljø og ytterligere skade på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Synlige oppsvellinger på vegg i dusjnise.

3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjnise, flatt gulv utenfor nisjen og det er ikke synlig oppbrett på belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved dørterskel på minimum 25 mm for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.



3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er defekt. Stakeplugg mangler.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluket bør utbedres og stakeplugg monteres for å sikre at sluket fungerer som forutsatt og for å hindre at kloakklukt kommer opp i rommet.

Konsekvensen av manglende stakeplugg og defekt sluk er økt risiko for luktproblemer og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med bereder, nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

3. ETASJE (H 0301) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.



3. ETASJE (H0303) > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger sjekklister Våtrom, bad datert 11.04.2025 utført av KARL FLISLEGGGER K. ZUZEWICZ

Årstall: 2025

Kilde: Eier



3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukløsningen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje.

Tilstandsrapport



3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE (H0303) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.



KJØKKEN

LOFT (H 0304) > STUE/KJØKKEN LOFT

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



LOFT (H 0304) > STUE/KJØKKEN LOFT

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE (NÆRINGSDEL) > STUE/KJØKKEN THAI

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



2. ETASJE (NÆRINGSDEL) > STUE/KJØKKEN THAI

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

2. ETASJE (H 0201) > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



2. ETASJE (H 0201) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

2. ETASJE (H 0203) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



2. ETASJE (H 0203) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE (H 0202) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



2. ETASJE (H 0202) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport



3. ETASJE (H 0302) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



3. ETASJE (H 0301) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



3. ETASJE (H 0302) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekksvifte er ikke tilkopleet rør ut eller kullfilter (anlegget er nytt og ikke tatt i bruk).

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.



3. ETASJE (H 0301) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



3. ETASJE (H0303) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

3. ETASJE (H0303) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekksvifte er ikke tilkoplest rør ut eller kullfilter (anlegget er nytt og ikke tatt i bruk).

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.



SPESIALROM

2. ETASJE (H 0203) > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

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.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE (H 0202) > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

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.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er skiftet i stor gard i forbindelse med oppgraderinger av leiligheter. Vurderingen er basert på at det fortsatt er rør av eldre årgang.

Det er ikke registrert egen stoppekran i alle leilighetene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannrør for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, da deler av rørsystemet har passert forventet brukstid.

Det bør også etableres egen stoppekran i alle leilighetene for å sikre rask avstengning ved eventuelle lekkasjer, og dermed begrense skadeomfanget, eventuelt påvise disse og merke de for lett tilkomst ved behov.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegget er skiftet i stor gard i forbindelse med oppgraderinger av leiligheter. Vurderingen er basert på at det fortsatt er rør av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av resterende eldre avløpsrør ved fremtidige oppgraderinger, da disse har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på de eldre rørene, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligene har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkener og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

På flere av kjøkkenene er ikke kjøkkenventilator tilkoplest rør ut (nye kjøkkener).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kjøkkenventilatorene bør tilkobles avtrekksrør ut av boligen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tilkobling kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader i kjøkken og tilstøtende rom.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i hver leilighet er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er varierende alder på varmtvannstanker, noen er relativt nye og noen av eldre dato. Tankene har også varierende tilkobling til el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Eldre tank.



Ikke tilkobling iht. dagens standard.

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
2026 Det er fremlagt samsvarserklæringer datert april 2026 som gjelder for 5 leiligheter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er fremlagt samsvarserklæringer utstedt av firma ELEKTROKURS AS, Hoveveien 22, 4306 Sandnes gjeldene for 5 leiligheter (datert 29.04.2026).

Og samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering datert: 19.09.2024 for hele anlegget.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer utstedt av firma:

ELEKTROKURS AS, Hoveveien 22, 4306 Sandnes gjeldene for 5 leiligheter, og av ENERGO AS tel. 94422909 General Ruges Vei 4E 4309 Sandnes, datert 29.04.2024 for hele anlegget.

Tilstandsrapport

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?
Ja ENERGO AS tel. 94422909 General Ruges Vei 4E 4309 Sandnes, datert 20.04.2024.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 kontroll av den delen av anlegget som ikke er omfattet av samsvarserklæringene.



Bilde ment som illustrasjon.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøye verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann. Rømningsveien fra loftet bør utbedres slik at den tilfredsstillers gjeldende forskriftskrav. Manglende tilfredsstillende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller forsøkt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Der er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra boligen på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillers krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillers krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helsesisiko knyttet til radoneksponering.

Manglende eller skadet håndlukkerutstyr bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Rømningsveien fra loftet bør utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Manglende tilfredsstillende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller forsinket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

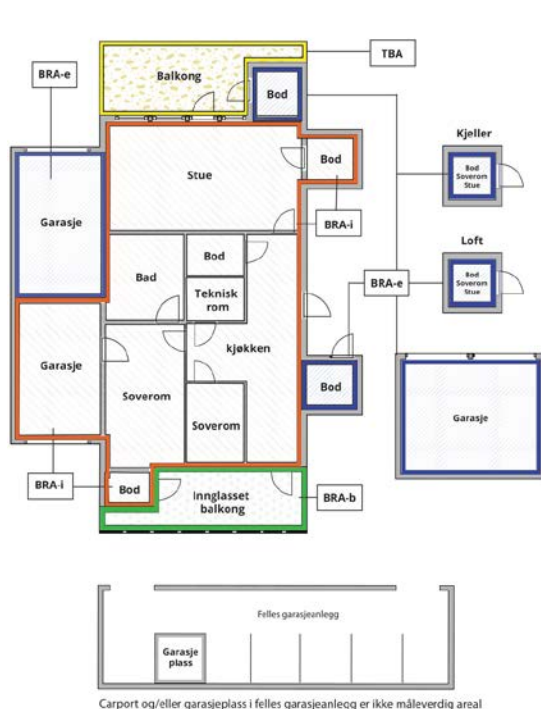
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Eiet seksjon

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft (H 0304) | 53 | | | 53 | | 37 | 90 |
| 1. etasje (næringsdel) | 19 | | | 19 | | | 19 |
| 2. etasje (næringsdel) | 20 | | | 20 | | | 20 |
| 2. etasje (H 0201) | 52 | | | 52 | | | 52 |
| 2. etasje (H 0203) | 53 | | | 53 | | | 53 |
| 2. etasje (H 0202) | 51 | | | 51 | | | 51 |
| 3. etasje (H 0302) | 57 | | | 57 | | | 57 |
| 3. etasje (H 0301) | 41 | | | 41 | | | 41 |
| 3. etasje (H0303) | 46 | | | 46 | | | 46 |
| SUM | 392 | | | | | 37 | 429 |
| SUM BRA | 392 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft (H 0304) | Trapperom, soverom, bod, bad, stue/kjøkken loft | | |
| 1. etasje (næringsdel) | Gang, bad, massasjerom | | |
| 2. etasje (næringsdel) | Gang, stue/kjøkken thai | | |
| 2. etasje (H 0201) | Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| 2. etasje (H 0203) | Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| 2. etasje (H 0202) | Gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| 3. etasje (H 0302) | Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2 | | |
| 3. etasje (H 0301) | Gang, bad, stue/kjøkken, soverom | | |
| 3. etasje (H0303) | Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |

Kommentar

Felles trappeganger m.m. innvendig og utvendig areal, innbefattet en takterrasse på ca. 26 kvm er ikke medtatt i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger for re-seksjonering som ikke er stemplet av bygningsmyndighetene. Det er noe avvik i dører og fordeling av fremtidige seksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se eiers egenerklæring angående utførte arbeider.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Kommentar: Seksjonen er planlagt re-seksjonert og dette arbeider er ikke slutført.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|
| 27.4.2026 | Asbjørn Frafjord Mikolaj Kurowski | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 111 | 463 | | 4 | 58.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse
Langgata 53

Hjemmelshaver
Langgata Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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.~~

Oppdragsnr.: 12162-1889

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 32 av 33

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA9314>





KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tilstandsrapport

 Nærings-/boligbygg
 Langgata 53, 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 111, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 1 m² BRA-i: 1 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 20779-1342

Referansenummer: ZH7439

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Vår ref: Tommy Lauvstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.

Vedrørende tilstandsrapporten:

Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.

Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.

Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.



Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad

Uavhengig Takstingeniør

tommy@lvtakst.no

418 66 666



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Nærings-/boligbygg i Sandnes sentrum, som er bygget i 1923.
3 etasjer og loft.

Taktekking og beslag er rehabilitert i nyere tid.

Det er behov for oppgradering stedvis på pusset murfasade, samt lokale utbedringer stedvis på noen beslag, dører og vinduer.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Nærings-/boligbygg - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har skifertakstein som taktekking. Taktekkingen, lekter, strø og undertak er antatt fra nyere rehabilitering. Nedløp, renner og beslag av plast/aluminium, antatt primært fra samme periode som rehabiliteringen av taktekking. Noe varierende alder.

Yttervegger av teglstein med pussede murfasader, fra byggeår.

2. og 3 etasje har primært vinduer av PVC, med 2-lags glass, fra 2018.

1. etasje har eldre vinduer med 1 og 2-lags glass, ukjent alder.

Ytterdører i tre av varierende ukjent alder.

Takterrasse med tilkomst via svalegang i 3. etasje. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på asfalt-tekket tak. Ståltrekkverk.

Det er utvendig rømningstrapp og svalegang i stål med ståltrekkverk, ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

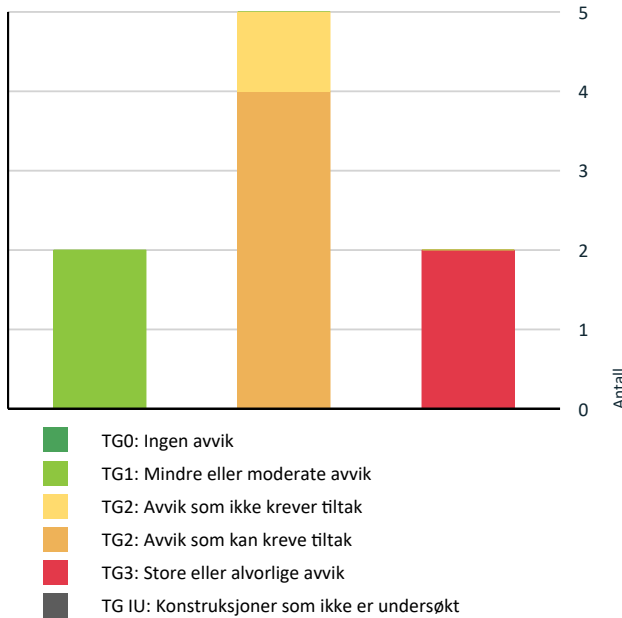
Nærings-/boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

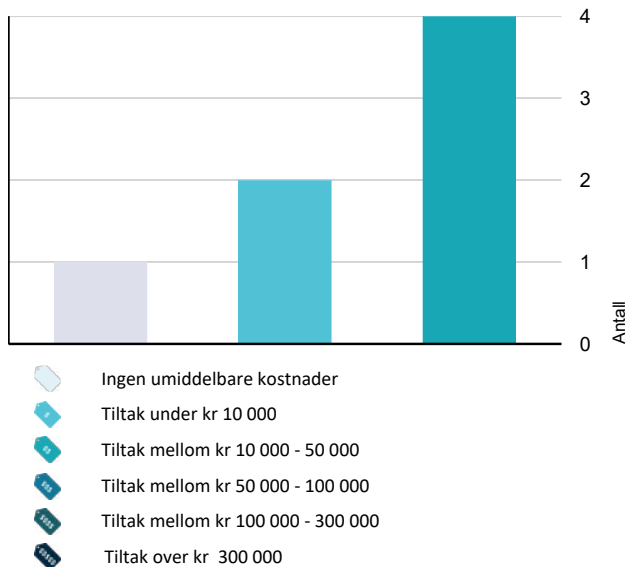
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Nærings-/boligbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1. etasje [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

NÆRINGS-/BOLIGBYGG

Byggeår

1923

Kommentar

Byggeår er ukjent iht. Eiendomsverdi.no, selger opplyser at det er 1923 som er preget inn i fasaden

Standard

Bygget er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Deler av bygningsdelene bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har skifertakstein som taktekking. Taktekkingen, lekter, strø og undertak er antatt fra nyere rehabilitering.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av plast/aluminium, antatt primært fra samme periode som rehabiliteringen av taktekking. Noe varierende alder.

Kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er registrert stedvis en del fukt bak murpuss på veggene og dette kan tyde på at det kan være utettheter bl.a. på gesimsbeslag slik at vann kommer inn bak pussen fra toppen på veggene.
- Det er registrert stedvis noe ufagmessig/skadde beslag, bl.a. rundt takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring må utføres.
- Det anbefales nærmere undersøkelser, dette må sees i sammenheng med punktet "Veggkonstruksjon".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger av teglstein med pussede murfasader, fra byggeår.

Fasadene er kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert sprekker og høye fuktverdier ved fuksøk på pussede fasader, se også under punktet "Nedløp og beslag".

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprukket/løs puss bør fjernes og utbedres med armeringsnett og ny puss, sees i sammenheng med punktet "Nedløp og beslag". Dette kostnadsestimeres til mellom 100.000-200.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TE 1 Vinduer

2. og 3 etasje har primært vinduer av PVC, med 2-lags glass, fra 2018.

Årstell: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 3 Vinduer - 1. etasje

1. etasje har eldre vinduer med 1 og 2-lags glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noen vinduer med råteskader i utvendige karmen, samt noen vinduer med høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk, alternativt må råteskadde vinduer skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 2 Dører

Ytterdører i tre av varierende ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Noen av dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TE 3 Dører - 2

Ytterdører i tre av varierende ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dører har råteskader.
- Noen av dørene mangler beslag under terskel.
- En dør ved svalegang til takterrasse og en dør fra bakgård og inn til vaskerom har fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takterrasse med tilkomst via svalegang i 3. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på asfalt-tekket tak.
Ståltrekkverk.

Vurdering av avvik:

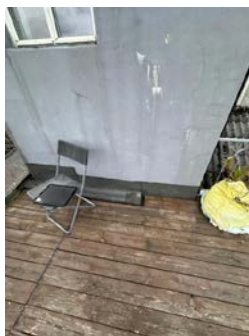
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Det mangler beslag over oppbrett av asfalt-tekking mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Rekkverkshøyde og -åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Overflater

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/våtromsplater
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong på grunn.
(Oppforet gulv i arbeids-/behandlingsrom og vaskerom)

Innvendige dører

Dører av varierende tilstand og ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig rømningsstrapp og svalegang i stål med ståltrekkverk, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverkshøyde og -åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Synlige og besiktigede vannledninger i seksjonen er av kobber. Primært oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger, antatt noe varierende alder.

Det er registrert stoppekran på vannrør over himling på toalettrom.

Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger. Primært av nyere utførelse, men antatt noe varierende alder.

Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

Ventilasjon

Et eldre Villavent-anlegg med balansert ventilasjon for salong og arbeidsrom/behandling. Tilluft og avtrekk er kontrollert, anlegget forøvrig er ikke nærmere undersøkt.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med ukjent alder, plassert i arbeidsrom/behandling. Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Varmtvannstank

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll. Nyere ca. 20 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert over himling i toalettrom med tilkomst for kontroll via luke i himling.

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.

Tilstandsgraden 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.

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.

Tilstandsgraden 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.

Seksjonen har elektrisk anlegg med automatsikringer med ukjent alder. Automatisk måler montert, men ikke besiktiget.

Sikringskap er plassert i spiserom.

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seksjonen har røykvarsler montert og brannslukningsapparat i arbeidsrom/behandling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

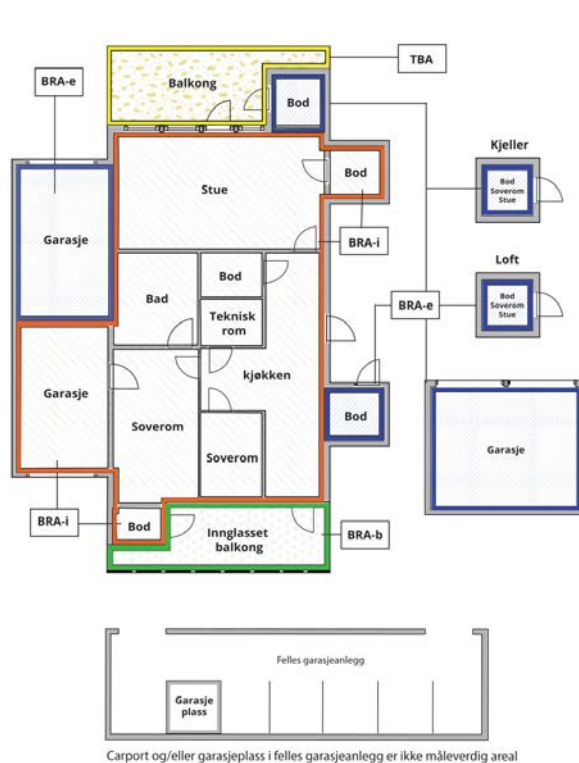
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|--|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Nærings-/boligbygg

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1-3. etasje | 1 | | | 1 | |
| SUM | 1 | | | | |
| SUM BRA | 1 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1-3. etasje | | | |

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

Arealer er ikke beregnet da rapporten gjelder hele byggets utvendige bygningsdeler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------|------------|------------|
| Nærings-/boligbygg | 0 | 1 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 19.8.2024 | Tommy Lauvstad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1108 SANDNES | 111 | 463 | | 0 | 410 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Langgata 53

Hjemmelshaver

Langgata Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gågaten i Sandnes sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Sentrumsformål

Kommunedelplan: Plannavn - kommunedelplan for Sandnes sentrum - (områdenavn S19)

PlanID: 201712

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt på ca. 204 m² (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).

Tomten er stort sett bebygd og opparbeidet med noe parkering/gårdsrom i bakgården.

Tinglyste/andre forhold

1942/3352-1/43 RETTSBOK

11.11.1942 Ekspropriasjoner til Jæderbanen.

Overført fra Strandgt. nr 30

Overført fra Strandgaten nr 45

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/6090-1/43 ERKLÆRING/AVTALE

31.07.1991 Bestemmelse om fratagelse av utsikt mot øst, i tilfelle fradeling av parsell fra d.e.

1995/6434-1/43 ERKLÆRING/AVTALE

18.08.1995 Bestemmelse om felles utkjørsel og snuplass.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ingenting øvrig å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Annet

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasje: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZH7439>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Stavanger | |
| Oppdragsnr. | |
| 12-0097/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Mikolaj Marek Kurowski | |
| Gateadresse | |
| Langgata 53 | |
| Poststed | Postnr |
| SANDNES | 4306 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | LY Forsikring |
| Polise/avtalenr. | 301629 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser i eldre bad (ref. tilstandsrapport)

Initialer selger: MMK

1

Document reference: 12-0097/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

Initialer selger: MMK

2

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

3 leiligheter i 2. etasje er utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger bekreftelse fra tilsynsmyndighetene på at bruk av 2. etasje er godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger rammetillatelse for bruksendring av 3. og 4. etasje fra kontor til bolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan oppnås: - Etablering av takterrasse på tilbygget - Oppføring av 4 boder samt takterrasse i bakgård - Etablering av rømningsvei fra 3. og 4. etasje (brannkonsept kan fremskaffes av megler) - Øvrige nødvendige tiltak i henhold til brannkonsept. Det er innhentet tilbud på arbeidene knyttet til ferdigattest på ca. 1,2 MNOK.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger godkjent bruksendring av anneks i Langgata 55 (tegninger kan fremskaffes av megler).

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Det mangler ferdigattest for 3. og 4. etasje.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det mangler ferdigattest for 3. og 4. etasje.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger en tilstandsrapport for eiendommen

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Mikolaj Kurowski | cd491176a4080c58865dc 823713376d837d32303 | 30.04.2026 16:11:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 12-0097/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



SANDNES KOMMUNE

Din Byggtjeneste AS
Rolf Skjæveland
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Vår saksbehandler
Rune Idsøe

Saksnummer
BYGG-25/01576
oppgis ved alle henvendelser

Dato
26.03.2026

Dispensasjon og rammetillatelse for bruksendring til boligformål med fire boenheter, fasadeendringer og tilbygg med boder og uteoppholdsareal, Langgata 53, 111/463

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 111 / 463 / 0 / 0 /
Ansvarlig søker: Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver: LANGGATA INVEST AS

Forhåndskonferanse:

Søknad om tillatelse datert: 24.06.2025 Søknad om tillatelse mottatt: 24.06.2025 Siste dokument mottatt: 12.02.2026

Gjeldende plan: Sentrumsplan for Sandnes 2018-2035

Tiltaket gjelder: Bruksendring til boligformål, 4 leiligheter med boder samt fasadeendringer og påbygg som terrasse og rømningsrapp

Vurdert dispensasjon: PLAN Krav om reguleringsplan
Vurdert dispensasjon: PBL Avstandskrav § 29-4

VEDTAK

Du får godkjent søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for sentrum § 1.3, krav om reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Du får godkjent søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, krav om minimum 4 meters avstand til nabogrense, for tilbygg i bakgården med boder og felles uteareal med minsteavstand til nabogrense 2,3 meter, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Du får rammetillatelse for bruksendring til boligformål og oppdeling av boenhet i Langgata 53, gnr. 111 bnr. 463, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3. Rammetillatelsen er gitt med følgende vilkår:

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-25/01576-25

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal vann og avløp være sikret i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal saken være forelagt Byantikvaren for uttale, jf. sentrumsplanens § 1.13.
3. Til søknad om igangsettingstillatelse må det følge tilstrekkelig detaljerte tegninger og beskrivelser av alle endringer som angår fasade og av nytt tilbygg. Vilkaet er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til tiltakets innvirkning på bygningens verneverdi, jf. sentrumsplanen § 1.13, og tiltakets visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.
4. Søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde samlet og tilstrekkelig dokumentasjon for alle unntak fra tekniske krav. Det skal redegjøres for grad av kravoppnåelse og forsvarligheten skal vurderes, jf. vilkårene i plan- og bygningsloven § 31-4.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Det er søkt om dispensasjon og rammetillatelse for bruksendring og oppdeling av boenhet i 2. til 4. etasje for til sammen 4 nye boenheter. På bakgrunn av tidligere bruksendringer har vi lagt til grunn at bolig i 2. etasje er lovlig etablert. Bruksendringen omfatter tilbakeføring fra privat tjenesteyting (klubblokale og atelier i 3. etasje og loft) til boligformål. Oppdeling til flere boenheter er søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 § bokstav g, jf. også vilkårene i byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2.

Opprinnelig var det også søkt om bruksendring av et mindre areal i 1. etasje som del av den ene boenheten, men dette er endret til næringsformål (se revidert plantegning, som er vedlagt).

Boenhetene skal ha bod og sykkelparkering i bakgården.

Tak over boder skal benyttes til terrasse og felles uteareal for leilighetene samt ny rømningsvei med tilhørende rømningstrapp til terreng. Takvinduer må også skiftes.

Tidligere bruk, bruksendringer og lovlig etablert bruk

Bygningen er oppført i 1923, med forretning i 1. etasje og to boenheter i 3. og 4. etasje, etter antall kjøkken på opprinnelige plantegninger. I en sak fra 1986 vises det til at 1. etasje tidligere har vært brukt til delikatesseforretning, men er ominnredet til smørbrød- og tesalong. I 1980 ble 3. etasje bruksendret fra bolig til lokaler for Rotary. I 1985 ble loft bruksendret til atelier. Begge disse bruksformålene opphørte etter noen år. Vi har ingen opplysninger i våre arkiv om senere søknader eller hva 2. til 4. etasje siden har vært brukt til.

Verneverdig kulturminne

Bygningen er en murgård og hjørnegård i utpreget jugendstil fra 1923, og er registrert som verneverdig i kommunens kulturminneregister.

Bygningen ligger i historisk kulturmiljø, innenfor hensynssone bevaring (H570_3) i «Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035» (sentrumsplanen). Kulturmiljøet er av regional og nasjonal betydning, understreket av at det inngår i «Kvartalsbyens sentrum med Nygårdsbrukene» i Rogaland fylkeskommunes «Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035» og Riksantikvarens KULA-område «Sandnes Langgata».

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Kommunedelplan for sentrum § 1.3 – krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 – krav om minimum 4 meters avstand til nabogrense.

Opprinnelig var det også søkt om dispensasjon fra sentrumsplanens § 6.1 – forbud mot boligformål i 1. etasje innenfor område S21. Da dette arealet er endret til næringsformål, utgår denne dispensasjonen.

Dispensasjonssøknaden kan sammenfattes i følgende punkter:

- Tiltaket gjelder kun bruksendring og et mindre tilbygg til boder i bakgård, som anses å være i samsvar med overordnede føringer for sentrumsutvikling. Kravet om reguleringsplan vurderes som unødvendig i dette tilfellet.
- Bodene i bakgården er nødvendige for å oppfylle krav til lagringsplass (TEK17) og påvirker ikke gatebildet eller publikumsrettet aktivitet.
- Tilbygget har liten høyde og volum, ligger skjermet i indre del av kvartalet og gir ingen reell ulempe for naboer. Avstandskravet til nabogrense vurderes som mindre relevant i tett bystruktur.
- Samlet vurdering: Tiltaket bidrar til fortetting, bokvalitet og bevaring av sentrumsstruktur uten vesentlige negative konsekvenser. Hensynene bak bestemmelsene blir i liten grad tilsidesatt.

Nabovarsling

Naboer er varslet, og det har ikke kommet merknader.

Vann og avløp

Eiendommen har kommunalt vann og avløp. Nye boenheter skal være sikret vann og avløp i tråd med reglene i plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2, herunder også tilstrekkelig tilgang til sløkevann. Dette vil bli avklart til søknad om igangsettingstillatelse.

Høring/ samordning

Dispensasjonen har vært forelagt sektormyndigheter for uttale, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Se vedlagte uttalelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland.

Byantikvaren skal også gis anledning til å uttale seg til tiltak som berører kulturminner og søknadspårligte fasadeendringer, jf. sentrumsplanen § 1.13. Rogaland fylkeskommune ved fylkesdirektøren er kritisk til at Byantikvaren ikke har blitt forelagt saken før høring til sektormyndighetene. Det er å forvente at regional kulturminnemyndighet kan gi selvstendig uttale til omsøkte dispensasjoner og rammesøknad når dette berører regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Bygningsmyndigheten er forpliktet til å høre/samordne med kulturminnemyndighet etter reglene i pbl. §§ 19-1 og 21-5, og med Byantikvaren etter sentrumsplanens § 1.13. Vi anser dette som to parallelle prosesskrav, ikke sekvensielle der det ene foranlediger det andre. I den grad kulturminnemyndigheten ønsker faglig innspill fra Byantikvaren, ligger dette i utgangspunktet til myndighetens egen faglige dialog og undersøkelsesplikt, og er ikke et forhold som bygningsmyndigheten nødvendigvis skal samordne, selv om dette har vært hovedregelen i vår praksis.

Vi har valgt å avvente med å forelegge saken for Byantikvaren til søknad om igangsettingstillatelse, og setter vilkår om dette. Sentrumsplanen åpner for større boligandel i verneverdige bygninger. Bruken trenger følgelig ikke avklares med Byantikvaren, det er endringer av betydning for fasade som kan berøre kulturmiljøet. Det er flere detaljer knyttet til fasadene som vi fremdeles mangler tilstrekkelige opplysninger om, slik som detaljert utforming av nytt tilbygg med boder og felles uteareal, detaljering omkring vinduer, unntak fra tekniske krav og løsninger som

eventuelt følger av tekniske krav som kan virke inn på verneverdi. En rammesøknad er ikke egnet til å avklare tiltaket på detaljnivå, dette må nødvendigvis avvente til detaljprosjekteringen er utført.

Fylkesdirektøren påpeker også detaljenes betydning i sin uttale, men har ikke gitt en foreløpig uttale eller bedt om å få søknad om igangsettingstillatelse til uttale. Vi anser derfor hørings- og samordningsplikten med kulturminnemyndighet som ivaretatt.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Det stilles krav om ansvarlig foretak, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Tiltak som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan/kommuneplan og/eller lovverk og forskrift krever søknad om dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene med å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene. Kommunen har ingen plikt til å gi dispensasjon, men *kan* gjøre dette, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vår vurdering

Hensynet bak plankravet

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å ivareta viktige hensyn som miljø, estetikk og byggeskikk, bymiljø, risiko- og sårbarhetsforhold, brannsikkerhet mv., En reguleringsplan skal også avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Føring i sentrumsplanen:

Tiltaket er i tråd med det sentrumsplanen åpner for i Langgatakvartalene. I verneverdige bygg åpnes det for større boligandel enn i resten av sentrumsområdet. Krav til sykkelparkering og boder er løst i bakgården, og utenom innvendige endringer, er det kun i bakgården det trengs ombygginger og nye tiltak.

Sentrumsplanens krav til felles og privat uteoppholdsareal kan fravikes ved etablering av boenheter i verneverdig bygning, jf. retningslinje til sentrumsplanens § 1.10. Dette bør fortrinnsvis skje ved regulering, og en dispensasjon vil kunne sette plankravet vesentlig til side dersom kravene i bestemmelsen ikke er ivaretatt helt eller delvis. Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal med balkong (9,2 m²), over tilbygg (36 m²) og på taket av anneks i 3. etasje (26,1 m²), til sammen 71,3 m², som er mer enn kravet for fire boenheter (16 m² pr. boenhet = 64 m²). Siden tiltaket er under 400 m² samlet BRA boligareal, er det ikke krav til felles uteoppholdsareal, men løsningen synes å være tilfredsstillende og bedre enn snau 3,2 m² privat ute oppholdsareal.

Sentrumsplanens krav om fjernvarme gjelder kun for nybygg og hovedombygging.

Kulturmiljøhensyn:

Bygningen er registrert som verneverdig i kommunens kulturminneregister, og ligger innenfor kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (KULA) – Sandnes Langgata, K176. Det skal ikke gjøres noen fasadeendringer ut mot gatene, bruksendringen vil derfor ikke virke inn på kulturmiljøet det ligger i, og regional kulturminnemyndighet har ingen vesentlige merknader.

Bruksendringen medfører i det vesentlige tilbakeføring til opprinnelig bruk med næring i første

etasje og bolig med tilleggsdel i øvre etasjer. Forskjellen er at mens det opprinnelig har vært to boenheter i bygningen, blir det nå fire, inkludert hoveddel på loft hvor det tidligere var tilleggsdel/kaldloft.

Naturfarehensyn:

Kvikkleirerapporten dokumenterer at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Vurderingen er gjennomført etter NVEs prosedyre og viser at tiltaket ligger i et aktsomhetsområde, men uten identifisert kvikkleire eller kritiske skråninger. Det er derfor ikke behov for ytterligere grunnundersøkelser eller sikringstiltak. Kravet til sikker byggegrunn anses oppfylt fordi områdestabiliteten er tilfredsstillende, og det foreligger ingen fare for kvikkleireskred som kan true tiltaket.

Flomfarerapporten konkluderer med at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare i henhold til kravene i TEK17 § 7-2. Tiltaket (sikkerhetsklasse F2) er vurdert mot dimensjonerende flomnivå. Bygget er oppført i murkonstruksjon, som gir tilstrekkelig motstand mot saktevoksende vann uten erosjonspotensial, og det finnes alternativ inngang og rømningsvei over flomnivå, slik at personsikkerheten ivaretas selv om første etasje blir berørt. Disse forholdene oppfyller ytelsen som kreves etter TEK17 § 7-2, jf. veiledningen til bestemmelsen, og dokumentasjonen viser at kravene til sikker byggegrunn er tilfredsstillt.

Behov for ROS-analyse:

Statsforvalteren påpeker i sin uttalelse at kommunen må vurdere om tiltaket utløser krav om ROS-analyse.

Plan- og bygningsloven stiller krav til ROS-analyse ved utarbeidelse av planer for utbygging som omfatter alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold for aktuelt areal. Dersom det er åpenbare forhold som ikke kan gis en tilstrekkelig avklaring i byggesaken, vil dette tale mot at dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Alle relevante naturfarehensyn – kvikkleire og flomfare – er tilstrekkelig avklart. Statsforvalteren hevder at stormflo ikke har blitt vurdert, men dette er ikke riktig. Flomfarerapporten viser til definert 200-års gjentaksintervall for stormflo på kote +1,9 inkludert sikkerhetsmargin, og har inkludert dette i en samlet vurdering der valgt ytelse er ansett å ha tilstrekkelig sikkerhet.

Bygningen ligger i gul støysone, men det er skiftet vinduer ut mot gaten i sør og vest som tilfredsstiller krav for gul støysone. Øvrige vinduer i bakgården vil bli skiftet i forbindelse med ombyggingen.

Det er ikke identifisert noen tekniske eller menneskeskapte farer, adkomst for nødetaer er svært god, tiltaket vil ikke påvirke trafiksikkerhet, og det skal ikke utføres terrengbearbeider som kan medføre endret stabilitet i grunnen. Fare for brannspredning ivaretas gjennom krav i TEK17, og bygningen er dessuten et murhus. Eiendommen ligger innenfor sikringssone høyderestriksjon rundt rullebane (H190_1), jf. «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», men tiltaket vil ikke ha noen innvirkning for flysikkerhet.

Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold anses derfor som tilstrekkelig belyst og håndtert.

Hensynet bak krav om reguleringsplan i gjeldende sentrumsplan blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4

Vi er enige i søkers vurdering av at avstandskravet til nabogrense er noe mindre relevant i tett bystruktur, i den forstand at gode løsninger oftere vil betinge kortere avstand til nabogrense enn lovens 4-meterskrav. Dette bør som en hovedregel løses i reguleringsplan.

Avstand fra tilbygg med boder og felles uteareal til eiendomsgrense er oppgitt til 2,3 meter på plantegning for 2. etasje. Bygningene på naboeiendommene er næringsbygg, og disse har ingen større vinduer mot bakgården. Tilbygget vil ligge skjermet, uten sjenerende innsyn eller utsyn til verken naboeiendom eller offentlig gate. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt. Det vektlegges også at naboer ikke har hatt innvendinger.

Fordeler og ulemper med dispensasjonene

Fordelene ved dispensasjonene er at tiltaket:

- bidrar til ønsket foretting i et sentrumsområde der økt boligandel er planlagt og ønsket.
- tar i bruk eksisterende bygningsmasse og gir mer bærekraftig arealutnyttelse enn nybygg.
- gir forutsigbar og stabil bruk av en verneverdig bygning, noe som styrker langsiktig ivaretagelse.
- tilfører godt felles uteoppholdsareal som samlet overstiger kravene i sentrumsplanen.
- forbedrer standard og sikkerhet i en eldre bygning gjennom oppgradering og nye tekniske vurderinger.

Kommunedelplanens bestemmelser har blitt til gjennom en planprosess hvor hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning skal være ivaretatt. Ulempene ved å innvilge en dispensasjon er at plankravet svekkes som styringsverktøy for arealutviklingen i Sandnes sentrum. Etter gjennomgangen i denne dispensasjonsvurderingen er det identifisert få særskilte forhold som tilsier at tiltaket må avklares ved regulering. Tiltaket vil derfor ikke utfordre intensjonen i gjeldende kommunedelplan, og på den bakgrunn anser vi ulempen som forholdsvis begrenset.

Samlet vurdering av dispensasjonene

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og det er klar overvekt av fordeler. Vilklårene for dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, er dermed til stede.

Hensyn til vern gjennom plan kunne i utgangspunktet tale for avklaring gjennom regulering. Siden verken kulturminnemyndigheten eller Byplan (internt samordningsmøte) har påpekt dette, tillegges hensynet begrenset vekt, jf. kommunens *kan-skjønn* etter pbl. § 19-2 første ledd.

Vi kan derfor ikke se at det er andre hensyn som taler mot at dispensasjon kan eller bør gis.

Detaljeringsgrad til søknad om igangsettingstillatelse

Vi vil i samråd med Byantikvaren ta stilling til om utvendige endringer og tilbygg vil påvirke verneverdiene eller bygningens visuelle kvaliteter ved søknad om igangsettingstillatelse. Vi anser dette som nødvendig og tilstrekkelig også for å ivareta merknad fra kulturminnemyndighet (se omtale ovenfor under deloverskriften høring/ samordning).

Det vil da være behov for mer detaljerte tegninger og beskrivelser av fasadeendringer og av tilbygg. Dette er nødvendig for å kunne vurdere tilpasning til verneverdig bebyggelse og tiltakets visuelle kvaliteter.

Gitt bygningens tilkjente verneverdi og beliggenhet i betydelig kulturmiljø, vil Byantikvarens faglige vurdering bli tillagt stor vekt ved behandling av igangsettingstillatelsen.

Tekniske krav

Det er i utgangspunktet søkt om flere unntak fra tekniske krav:

- Krav til brannseksjonering mellom sprinklet og usprinklet areal (TEK17 § 11-12 bokstav a)
- Krav om heis (TEK17 § 12-3 annet ledd)
- Krav om repos i trapp (TEK7 § 12-4 bokstav e)
- Energikrav (TEK17 § 14)

- Ventilasjon (TEK17 § 13-2)

Beskrivelsene er spredt over flere dokument og lite oversiktlig, og vi har også etterlyst tilstrekkelig vurdering av kravoppløsning og forsvarlighet. Vi kan eksempelvis ikke ta stilling til unntak fra energikrav, når det er oppgitt om bygningens U-verdier at «...*Endelig avklaring om dette tas i forbindelse med en evt. søknad om igangsettingstillatelse*». På denne bakgrunn har søker bedt om at behandling av unntak fra tekniske krav utsettes til søknad om igangsettingstillatelse.

Vi har prinsipielt ingen innvendinger mot dette, men gjør oppmerksom på at utfallet av unntaksbehandlingen *kan* ha betydning for gitt dispensasjon og rammetillatelse – dersom kravoppløsningen ikke er tilstrekkelig eller forsvarlig uten løsninger som medfører vesentlige utvendige endringer, kan det bli nødvendig å søke om ny dispensasjon fra plankravet og endring av rammetillatelse. Hva som er vesentlig vil bero på en konkret vurdering.

Konklusjon

Du har fått godkjent søknaden. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

Du er ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Ingeniør

Rune Idsøe
Rådgiver
+47 97729517

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Fasade, vest, sør og øst
 Snitt
 Situasjonsplan
 Tegning ny plan
 Sandnes kommune - gnr 111 bnr 463 - dispensasjon - bruksendring m m -
 Langgata 53 - fylkesdirektørens uttalelse
 Uttalelse - dispensasjon - Sandnes 111_463 - Langgata 53 - bruksendring til
 boligformål - fasade

Plan 1.etasje
Plantegning

Kopimottakere: LANGGATA INVEST AS,
Mikolaj Kurowski
ROGALAND FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Mottakere: Din Byggtjeneste AS, Rolf Skjæveland

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

VEDTEKTER

SAMEIET LANGGATA 53

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

| | |
|--|---|
| 1 Navn..... | 2 |
| 1-1 Navn og opprettelse | 2 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap..... | 2 |
| 2 Rettslig råderett..... | 2 |
| 3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal | 2 |
| 3-1 Rett til bruk | 2 |
| 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne | 3 |
| 3-3 Ordensregler..... | 3 |
| 4 Vedlikehold..... | 3 |
| 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt | 3 |
| 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt | 4 |
| 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform | 4 |
| 5-1 Felleskostnader..... | 4 |
| 5-2 Betaling av felleskostnader..... | 5 |
| 5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse..... | 5 |
| 5-4 Seksjonseierens ansvar utad | 5 |
| 6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold..... | 5 |
| 6-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38..... | 5 |
| 6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... | 6 |
| 7 Styret og dets vedtak..... | 6 |
| 7-1 Styrets sammensetning | 6 |
| 7-2 Styrets oppgaver..... | 6 |
| 7-3 Styrets beslutningsmyndighet | 6 |
| 7-4 Representasjon og fullmakt..... | 6 |
| 8 Årsmøtet..... | 6 |
| 8-1 Myndighet | 6 |
| 8-2 Tidspunkt for årsmøtet..... | 6 |

| | |
|--|---|
| 8-3 Årsmøtets form | 6 |
| 8-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet | 7 |
| 8-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte | 7 |
| 8-6 Møteledelse og protokoll | 7 |
| 8-7 Stemmerett og fullmakt | 7 |
| 8-8 Beslutninger på årsmøtet | 7 |
| 9 Elektronisk kommunikasjon | 8 |
| 10 Inhabilitet og mindretallsvern | 8 |

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Langgata 53. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.11.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 1 boligseksjon og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 463 i Sandnes kommune. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til noen av eierseksjoner knytter det seg et avgrenset areal som de seksjonseiere har enerett til å bruke som visst på <Vedlegg til vedtekter>. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoningering er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler. Seksjonene 1,2 og 3 har eksklusiv bruksrett til innkjørsel til lager.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å sørge for at leietaker er kjent med vedtekter og ordensregler.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha virksomhetsskilt på hele fasaden i 1. etasje. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.
- (3) Alle fasadeendringer som ikke omfattes av eierseksjonslovens § 49 og vedtektenes punkt 9-8, står seksjonseierne fritt til å foreta seg. Seksjonseier må sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før det foretas endringer av fasaden.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, inkludert utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

4-2 Sameiets vedlikeholdspunkt

Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene med mindre det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i vedtektene.

Felleskostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

| Seksjon | Bruksenhetsnummer | Type seksjon | Brøk |
|---------|-------------------|--------------|--|
| 1 | 101 | Næring | 14/100 |
| 2 | 102 | Næring | 9/100 |
| 3 | 103 | Næring | 5/100 |
| 4 | 104 | Bolig | 72/100 |
| Totalt | | | 100/100 Næring: 28/100 Bolig: 72/100 |

Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal.

Sameiet har følgende utgifter unntatt fra felleskostnadene:

- Utgifter til renhold i felles inngangsparti og trappeoppgang skal betales av seksjonseierne av SNR 4-9.
- Kostnad for brannvarsling fordeles med lik andel per boligseksjon, og ikke iht. eierbrøk.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

I de tilfeller eier av næringsseksjonene er et AS kan eier(ne) kreve at deres andel av vedlikeholdskostnader eller andre driftskostnader faktureres direkte til eier og ikke går via sameiet. Eventuelt at hele kostnaden faktureres selskapet og at selskapet viderefakturerer øvrige seksjonseiers andel til sameiet. Bakgrunnen for dette er at mva-forskriften krever at faktura utstedes direkte til mva-registrert avgiftssubjekt for at man skal ha rett til mva-fradrag.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inkludert varamedlemmet, er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger eventuell nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

7-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett og representerer sameiet utad.

Styret kan ansette forretningsfører.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Årsmøtets form

- (1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

8-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til eventuell forretningsfører-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 10-4 (1)

8-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.
 - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
 - g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
 - h) endring av vedtektene
- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og eventuell forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret om sin e-post adresse.

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

10 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

(3) Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Kommuneplan

Adresse: Langgata 53, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/463/0/4

Dato: 2026-05-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712

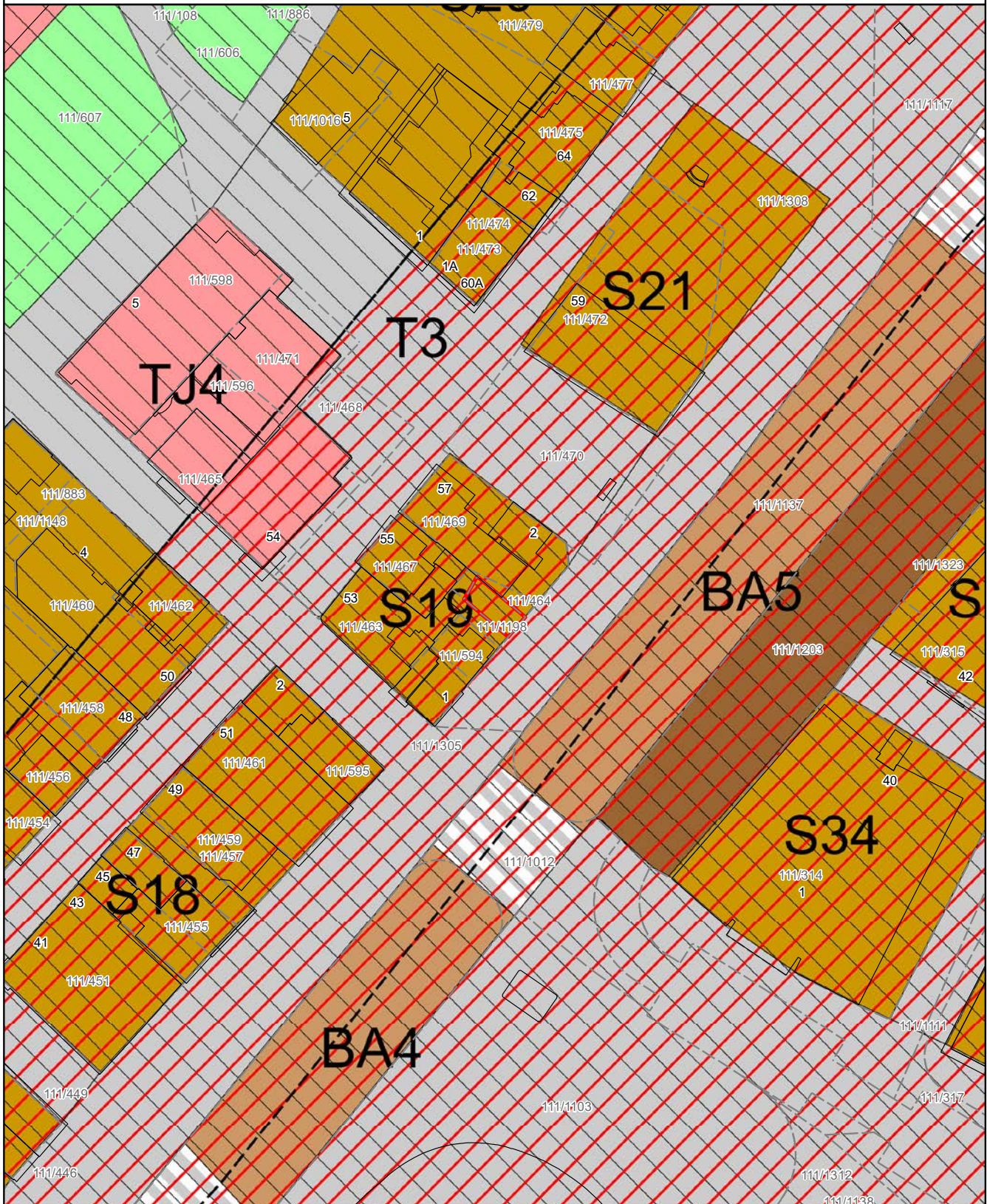
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



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.



Grunnkart



Adresse: Langgata 53, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/463/0/4

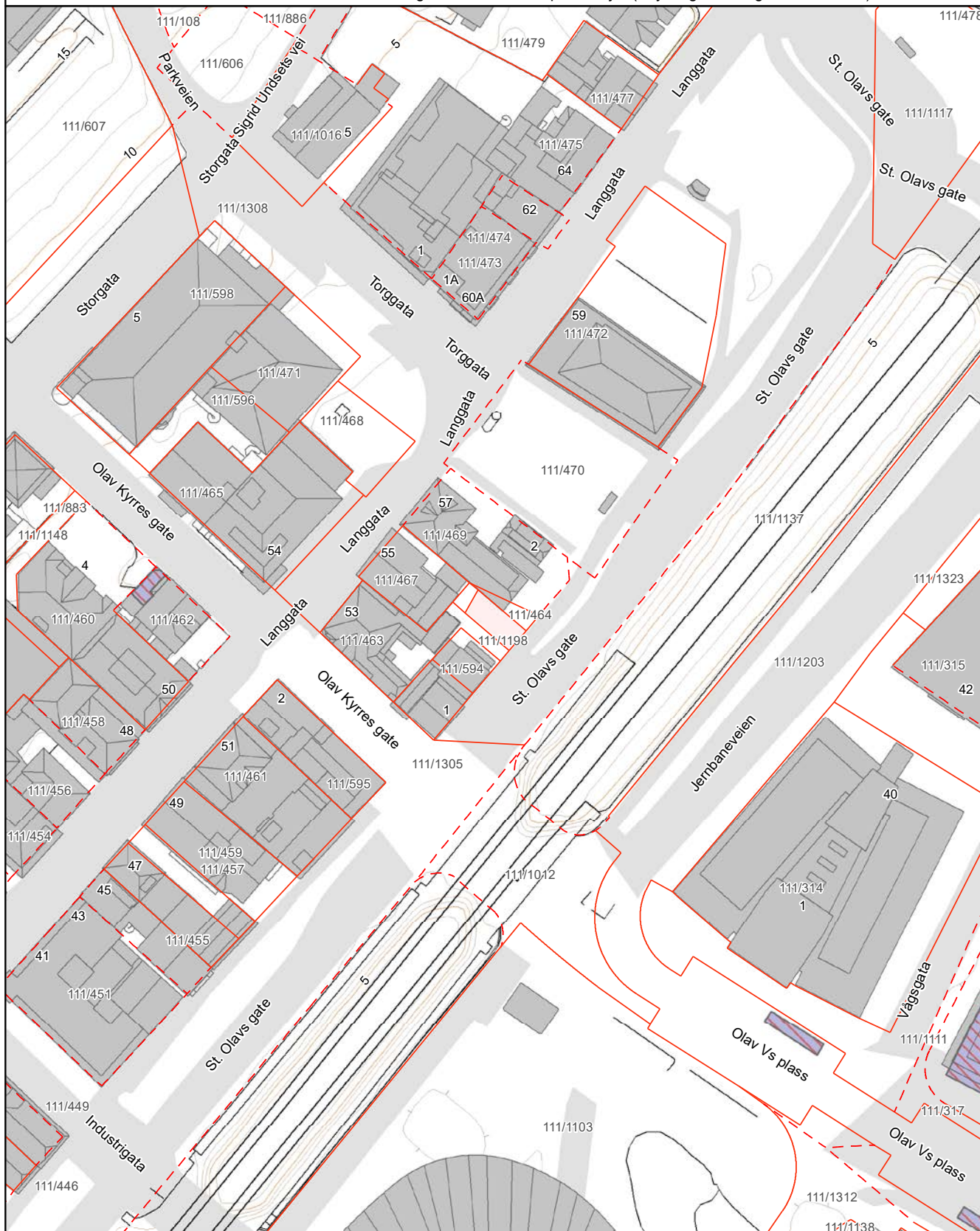
Dato: 2026-05-04

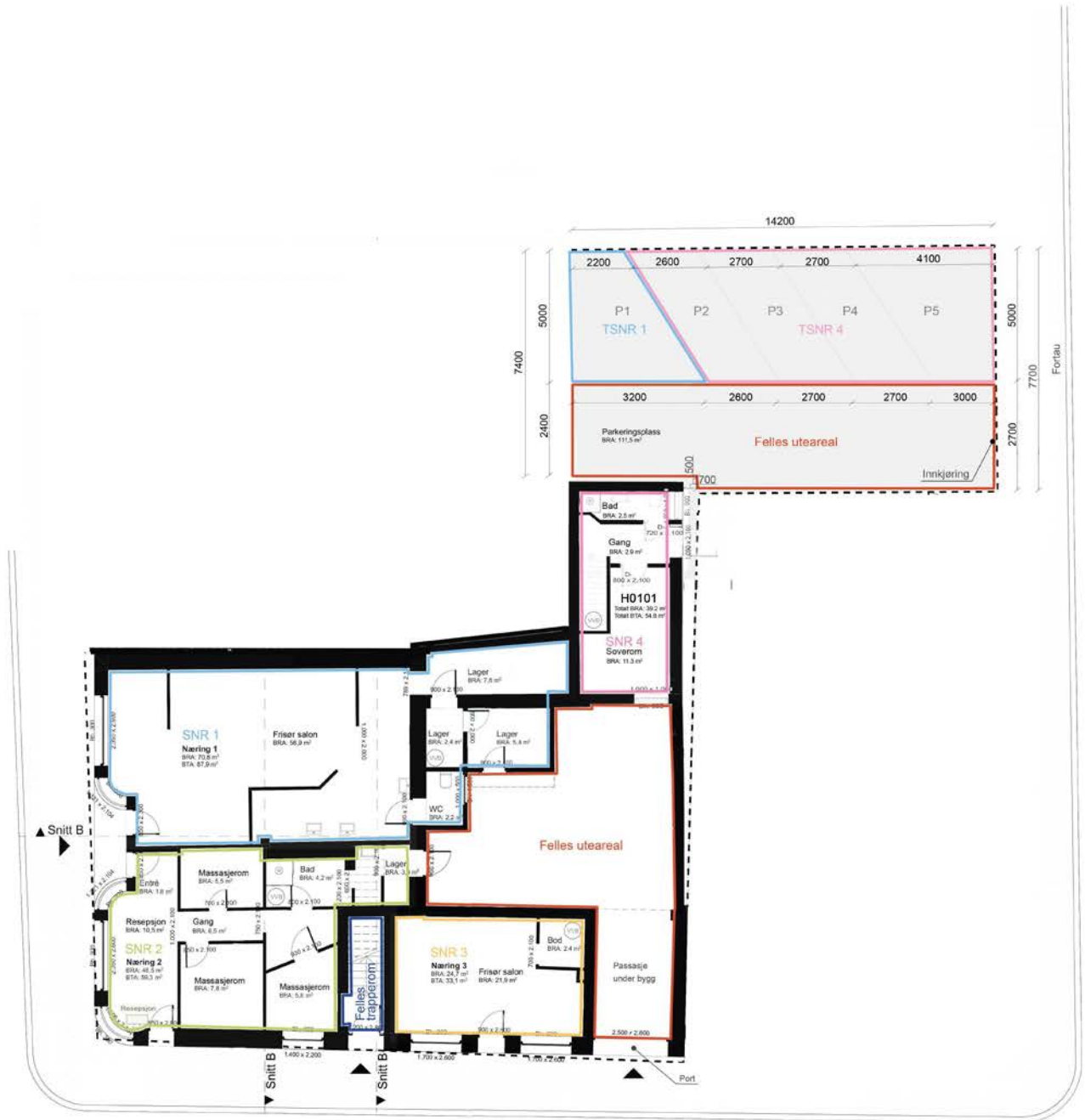
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

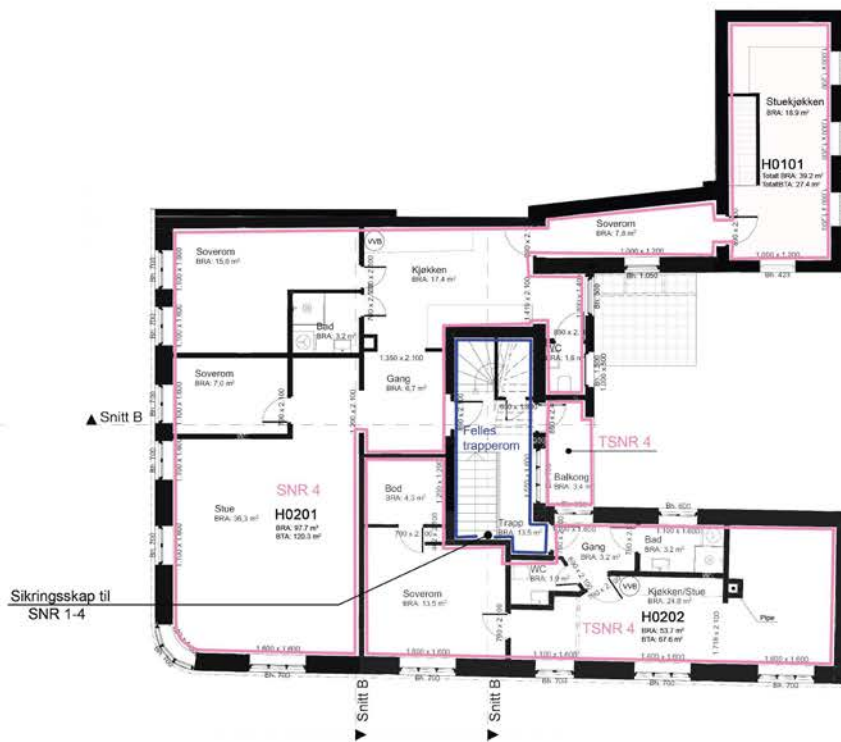
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Seksjoneringstegninger 1. Etasje

| | |
|--------------------|---|
| Seksjon 1 | — |
| Seksjon 2 | — |
| Seksjon 3 | — |
| Seksjon 4 | — |
| Felles areal | — |
| Felles trapperom | — |
| Varmtvannsbereeder | ☉ |
| Sikringskap | ☐ |



Seksjoneringstegninger 2. Etasje

Seksjon 4 ———
 Felles trapperom ———

Varmtvannsbereder (VVB)

Sikringskap (S)



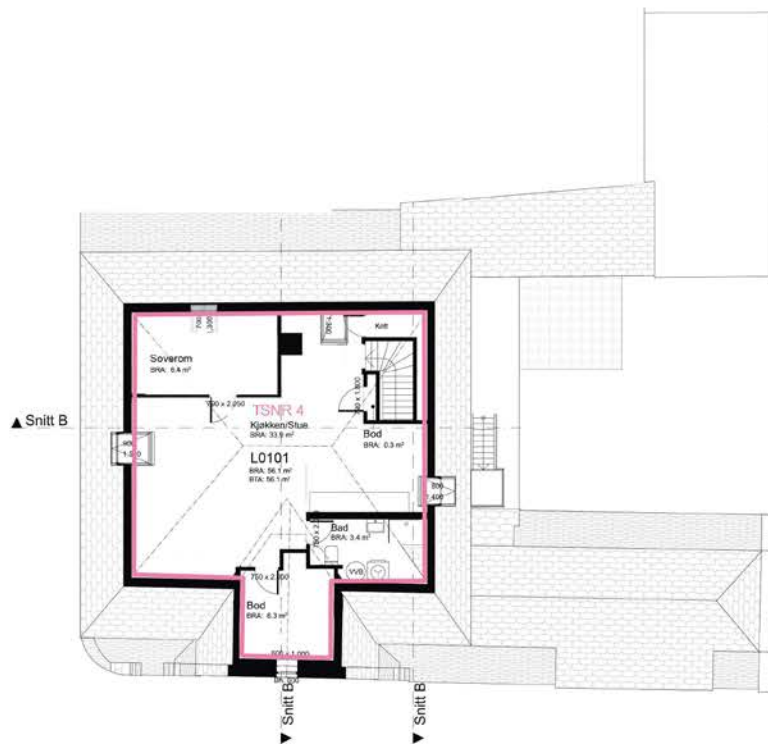
Seksjoneringstegninger 3. Etasje

Seksjon 4 ———

Felles trapperom ———

Varmtvannsbereider (TVB)

Sikringskap (S)



Seksjoneringstegninger 4. Etasje

Seksjon 4 —

Varmtvannsbereeder 

Sikringsskap 



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.

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.

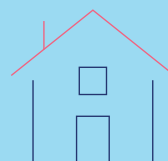
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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: 12-0097/26

Adresse: Langgata 53, 4306 SANDNES, gnr. 111, bnr. 463,
snr. 4 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.05.2026

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Navn på budgiver: _____ | Navn på budgiver: _____ |
| Fødselsnummer: _____ | Fødselsnummer: _____ |
| Adresse: _____ | Adresse: _____ |
| Postnummer./Sted: _____ | Postnummer./Sted: _____ |
| Telefon, privat: _____ | Telefon, privat: _____ |
| Telefon, arbeid: _____ | 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: _____ | Kontaktperson: _____ |
| Bank: _____ | Tlf: _____ |
| Egenkapital kr: _____ | 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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ 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/