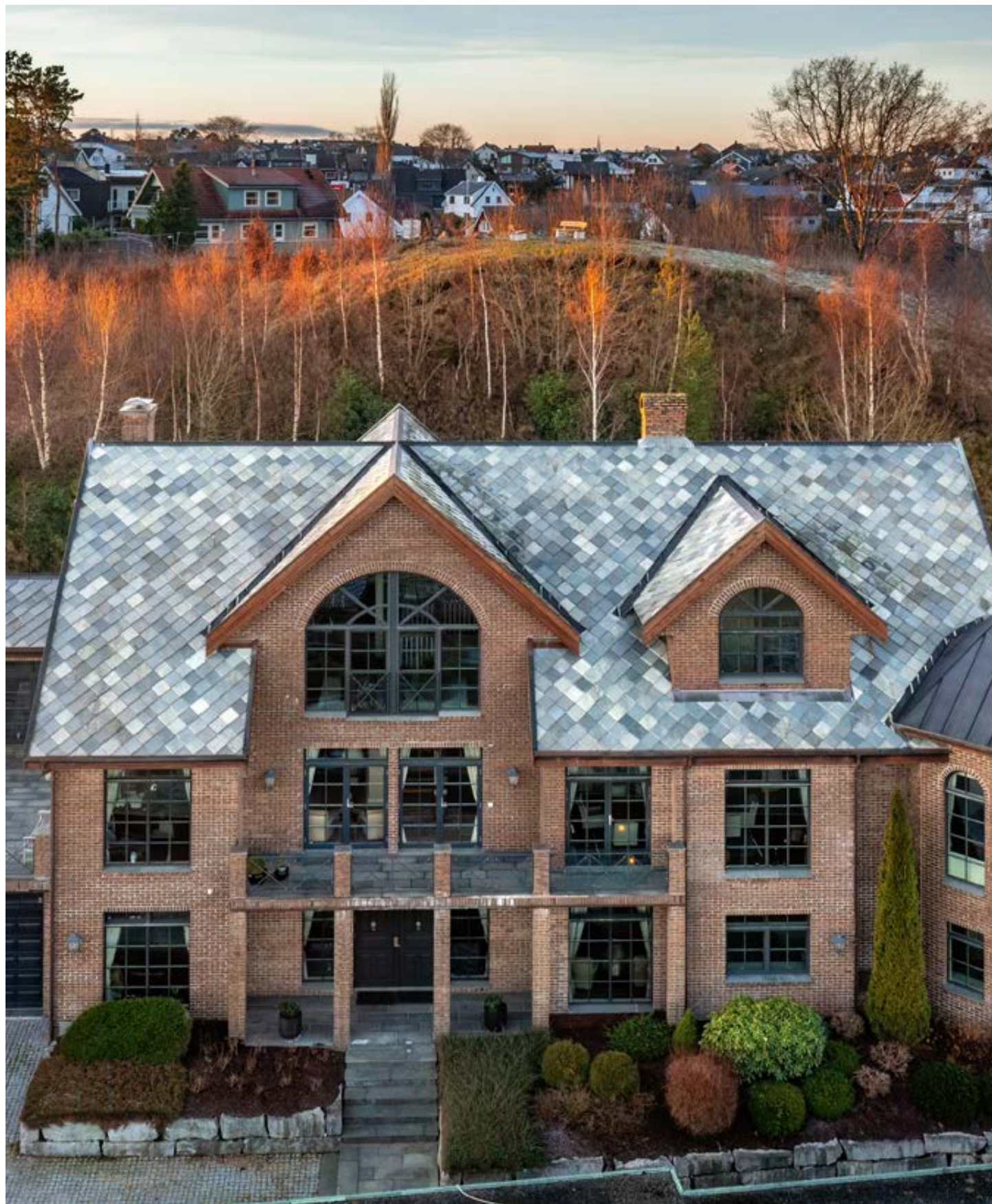


J. Schanche Olsens gate 8

notar

TRONES



Prisantydning Kr 18 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 607/626 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



J. Schanche Olsens gate 8

Stor majestetisk villa med unik utsikt

Adresse	J. Schanche Olsens gate 8 4307 SANDNES
Prisantydning	Kr 18 900 000,-
Omkostninger	Kr 473 500,-
Totalpris	Kr 19 373 500,-
BRA-i/BRA Total	607/626 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2004
Soverom	4
Etasje	3

Den majestetiske villaen er det nærmeste en kommer slott i Sandnes. Flott beliggenhet på byens tak i fredfulle omgivelser kun en liten spasertur unna byen. Unik utsikt. Alle rom i huset er romslige og gir et tiltalende inntrykk. Boligen inneholder stukkatur i tak, profilerte lister, dyre materialer på gulv og tak samt tapet. Ekstra takhøyde som er hele 6 meter på den høyeste delen i 3 etasje. Tegl fasade og skifer tak. 2 pipeløp, gass, Vannbåren varme på alle gulv. 3 store soverom med omkleddingsrom og bad i naturlig forlengelse. Flere stuer, bassengområde, kontor og biljardrom med vin bod. Dobbel garasje. Flere terrasser hvor en kan nyte denne storslåtte utsikten samt en egen hagestue

Notar Stavanger

Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER



Lars Sigve Berge

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Plantegning	35
Ditt nye nabolag	37
Nøkkelinformasjon	41
Vedlegg	51
Budgivning	91

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



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

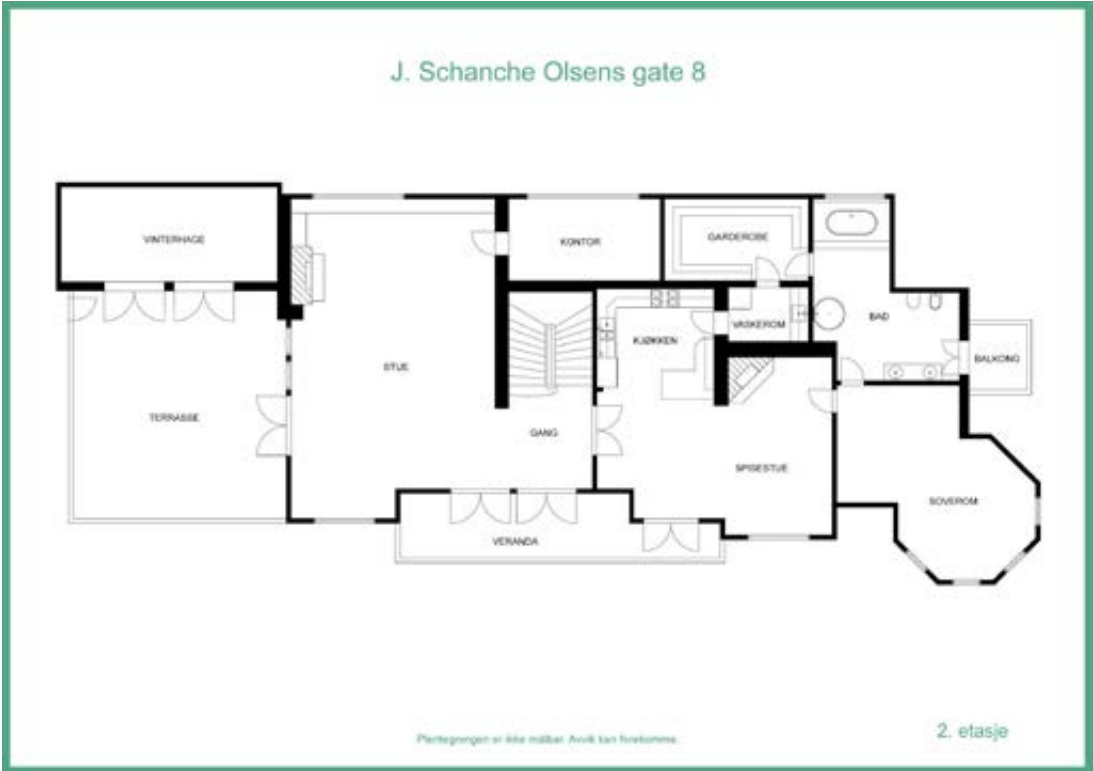
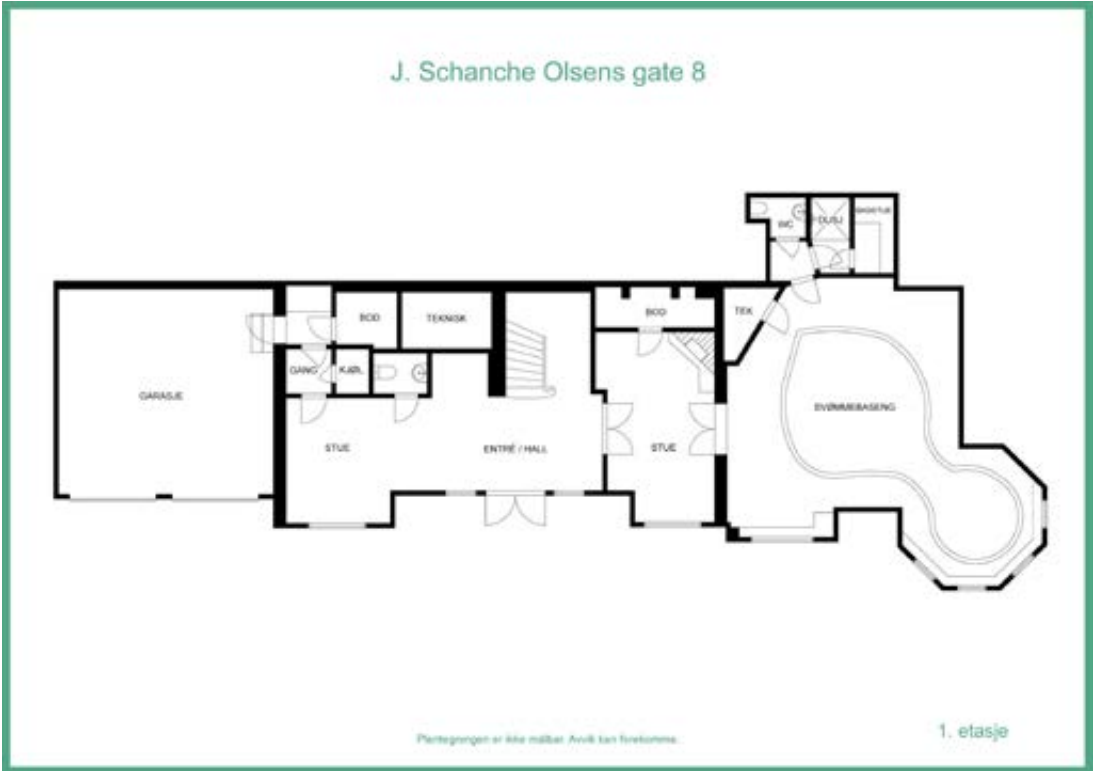


Annet

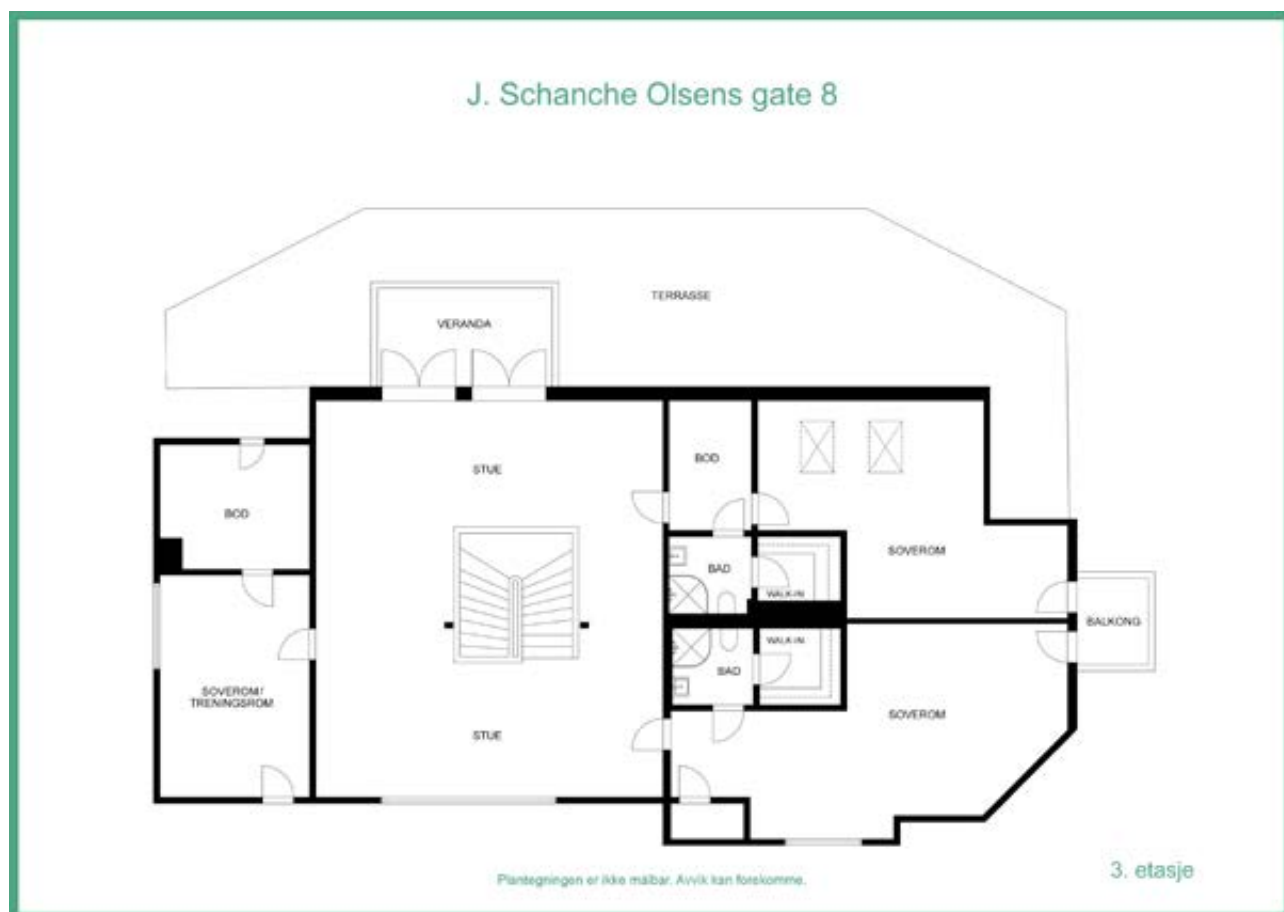


Annet

Plantegninger



Plantegning



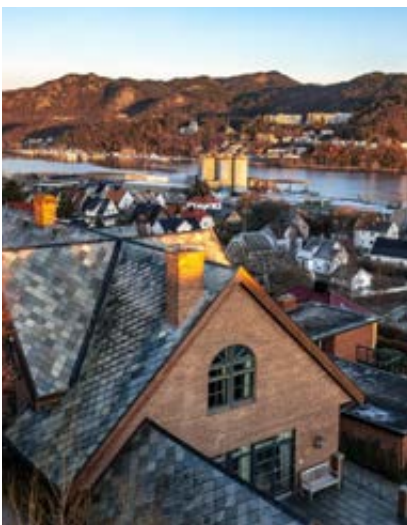
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Unik beliggenhet på byens tak i fredfulle omgivelser kun en liten spasertur unna byen. Unik utsikt.

ADKOMST

J Schanche Olsensgate 8 er en sidevei til høyre fra Ullandhaug gata som nås lettest fra Roald Amundsens gate



Nabolagsprofil

J. Schanche Olsens gate 8 - Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Røde Kors-huset Linje 6, 21, 42, X60, N84	4 min  0.3 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min  1 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min  14.7 km
 Stavanger Sola	18 min 

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	14 min  1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 332 elever, 25 klasser	26 min  1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 461 elever, 31 klasser	17 min  1.3 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min  1.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	6 min  2.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min  1.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min  1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

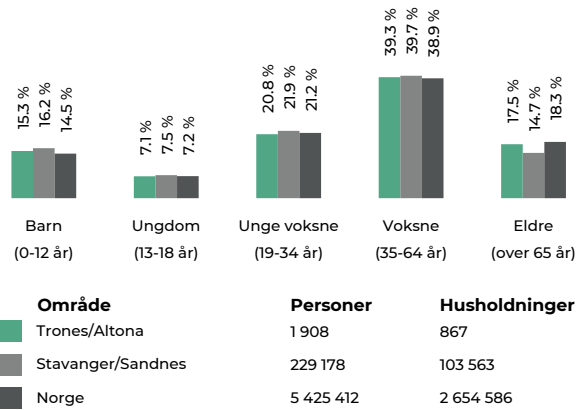
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min  0.6 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min  1 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	19 min  1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vågsgata	12 min 
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min  1.1 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 85/100

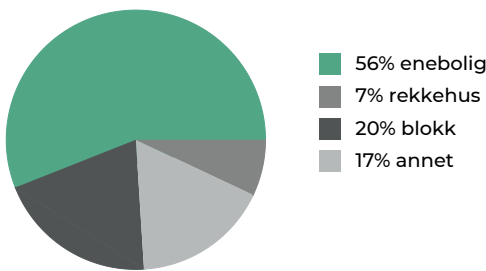
Gateparkering
Lett 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Gamleverket - balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt.	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🏊 Robust Trening Sandnes	12 min	🚶
🏊 SATS Sandnes	16 min	🚶

Boligmasse

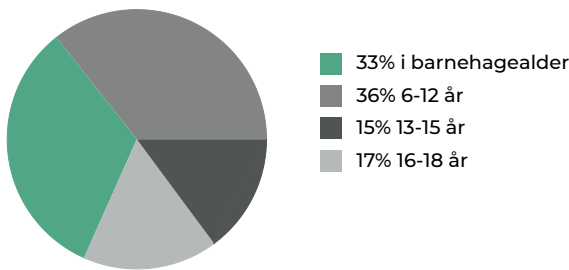


«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»
Sitat fra en lokalkjent

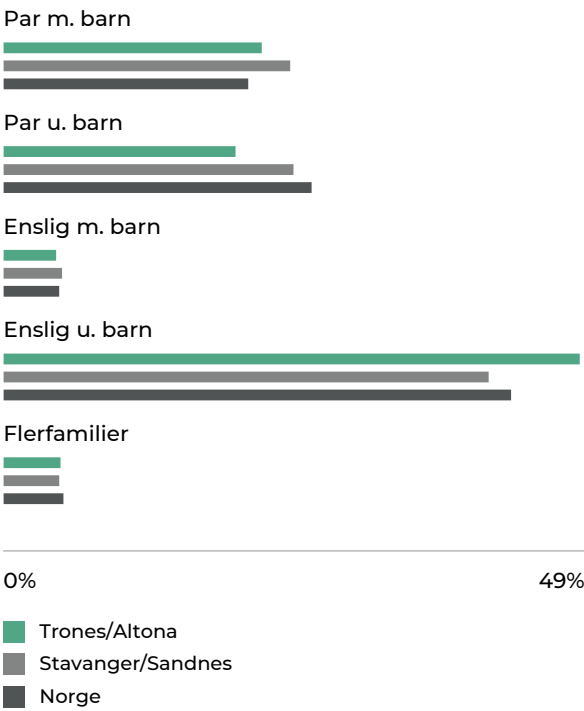
Varer/Tjenester

📍 AMFI Vågen	15 min	🚶
📍 Vitusapotek Symra	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

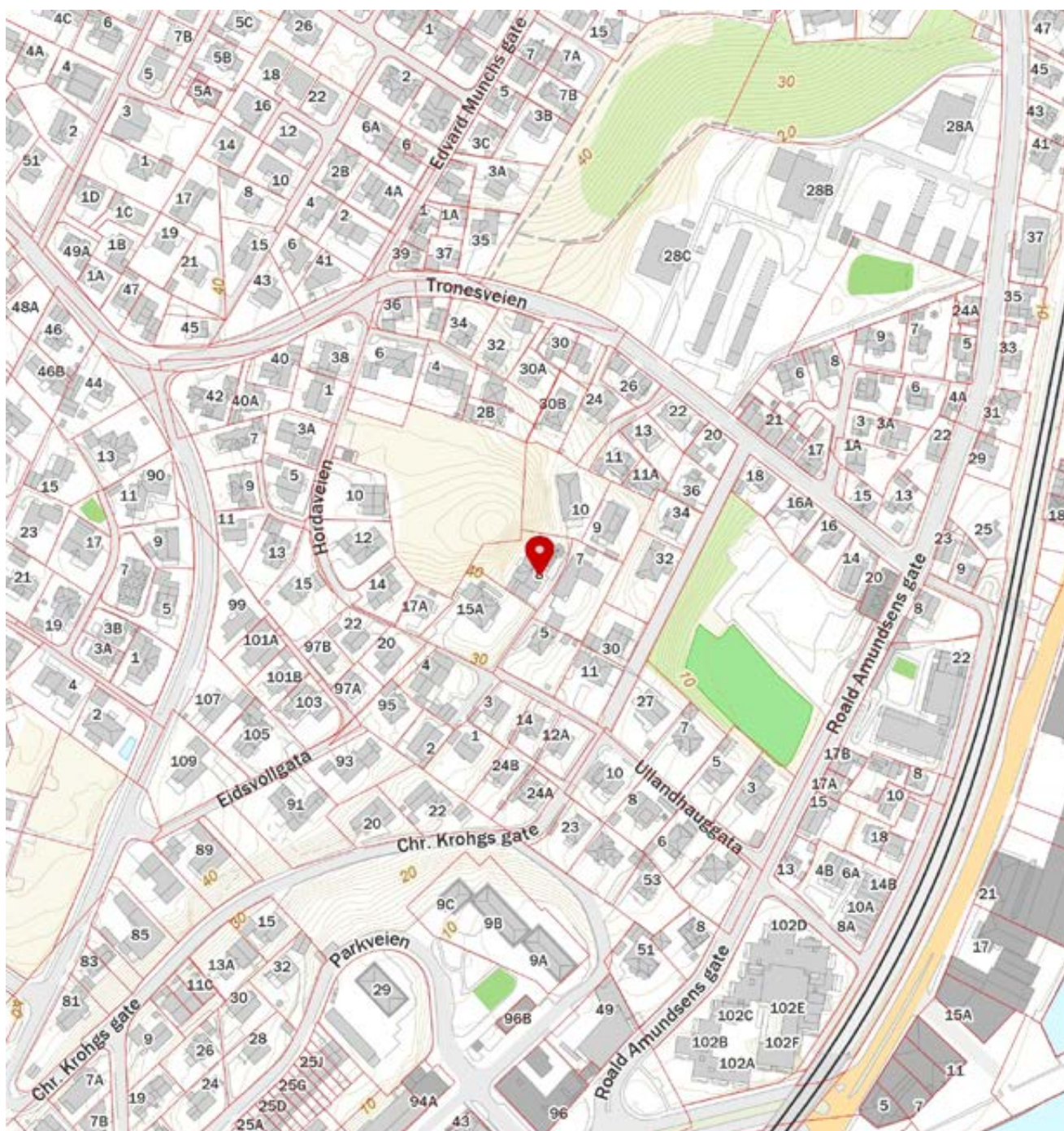
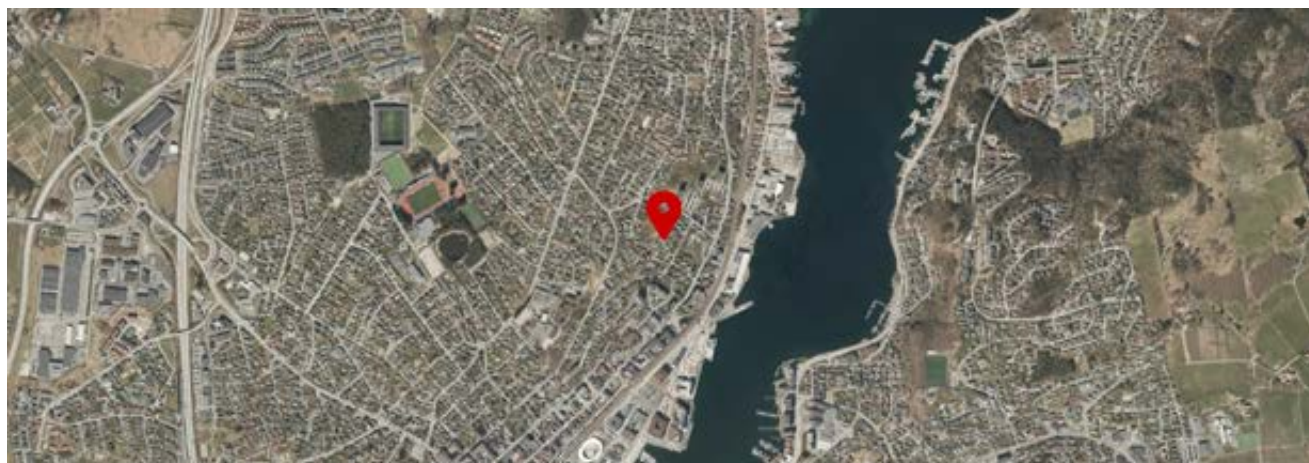


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

J. Schanche Olsens gate 8, 4307 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0224/24

SELGER

Arild Egeland

Unni Malena Egeland

MATRIKKE

Gårdsnummer 111, bruksnummer 1215,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 1.115 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Vedlikeholdsfri tomt som består av bolig, terrasser og hage med bed og lødde steinmur

SOLFORHOLD

Gode solforhold. Solen kommer tidlig og du har den stort sett hele dagen hele året

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2024. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

2004

BYGGEMÅTE

Byggemåte: 2004 Grunnmur: Betong. Yttervegger:

Bindingsverksvegger kledd med teglstein. Kan også være vangemur. Etasjeskiller: Støpt dekke mellom U.etg. og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1.etg. og 2.etg. Tak: Saltak tekket med skiferstein. Vinduer og utvendige dører: 2 lags isolerglass.

Enebolig ferdigstilt i 2004 med byggeforskrifter av 1997 (TEK 97) som forskriftsreferanse. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med stedvis vedlikehold i hovedsak relatert til partier av fasader med tegn til mose. Pipe mot sør trekker fukt og vil ha behov for gjennomgang og kontroll. Innvendig i normal stand for alle deler med våtrom som på befaringen er 20 år. Bassengområde fremstår som halvfabrikata og ikke ferdigstilt. Kjølerommet har feil panel innvendig (furu) og vann/avløps systemer er ikke merket slik forskrift tilsa i 2004. F

Enebolig - Byggeår: 2004 Konstruksjon i tårn er heller ikke synlig. Det er ikke mulig å vurdere forhold omkring lufting over isolasjon i denne konstruksjon. Takrenner fra byggeår i bra stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje. Beslag og takrenner er på befaringen 20 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med Teglsteinsfasader er hele og intakte uten sprekker på befaringen. Stedvis behov for overflatebehandling i form av fjerning av grønske/mose. Alle vinduer som er testet og kontrollert fungerer etter intensjonen i forbindelse med stikkontroller. Sålebenker med skifer er tilfredstillende utført. Vinduene er belagt med aluminium utvendig. Alle utvendige dører fungerer etter intensjonen. Dør mellom garasje og bolig i tråd med krav. Balkongdører med aluminumsbeslag utvendig. Noen av balkongdører i stue er skiftet i 2022. Balkonger har rekkverk i tråd med krav som var gjeldende i byggeår. For sikkerhet er det dagens krav som gjelder (min 100 cm) jf. Norsk Standard 3600 og dagens teknisk forskrift.

INNVENDIG

Gulv: Støpt dekke mellom U.etg. og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg. Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer. Presisjonsnivellering er ikke foretatt. Boligen har to piper, en i enden av bygget med taggjennomføring i bod 2.etg. Pipe mot sør trekker fukt. Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i

vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekke på begge sider. Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Enkelte sprekker i speilfylling forekommer. Skjolde i tak er relatert til en lekkasje i det vannbårne systemet utbedret av Sig. Halvorsen. Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket. Avtrekket er pr. dato 20 år som bør vurderes oppgradert. Vask og vegghengt toalett er funnet i orden. **TEKNISKE INSTALLASJONER** Gå til side Vannledninger: Kursoversikt montert på separat papplate, merking av rør er ikke utført i krav foreskrevet etter TEK-97. Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert. Ventilasjon: Motorenhet montert i teknisk rom. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig. Varmtvann: Det er montert beredere for vannbåren varmesystem 200 + 120 liters og 200 liters bereder. Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Sentralskap befinner seg i flere steder Det er ikke krav til at disse skap skal være tette. Mangler tilstrekkelig merking av kurser.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Den ene parten har bebodd boligen men har begrenset kunnskap. Badebasseng området har selger begrenset kunnskap om, derav anbefales det å innrede området til annet formål enn basseng

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, park, idrettsplass, forretning/kontor/ industri, kontor/offentlig, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, småbåthavn. Detaljregulert boliger i nærheten høyden bak. (Troneshøyden). Noen enheter er solgte byggestart er ikke vedtatt
Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere

opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

OPPVARMING

Vannbåren varme på de fleste gulv. Gass peis og vanlig elektrisk varmekabler på bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bredbånd

PARKERINGSFORHOLD

Dobbel garasje med automatisk port åpner med parkering utenfor og egen gjeste parkering

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

SKOLEKRETS

Trones

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode bussforbindelser i Roald Amundsens gate. 10 minutt å gå til sentrum og togstasjon

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 02.08.2005 ifølge Sandnes kommune.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

02.08.2005.

RADONMÅLING

Radonmåling ikke foretatt

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

U.etg.: Stor hall, biljardrom, vinbod, bassengområde med bad, garderobe, wc, dusj, sauna og teknisk rom, gjesteotoalett, utgang til dobbel garasje, bod og teknisk rom for hele huset

1.etg.: Stor stue, spisestue, kjøkken, Master soverom, omkleddningsrom, vaskerom, kontor/bibliotek

2.etg.: Stue, soverom/treningsrom, innredet bod, soverom, bad, omkleddningsrom gang, soverom, omkleddningsrom, bad
Terrasser rundt hele boligen

STANDARD

Huset har en gjennomgående høy standard med valg av tidløse materialer av høy standard både fliser, gulv, tapet og stokkatur. Kobber vindu og skifer tak.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Pipe trekker fukt som må utbedres snarest.

- Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - bassengområde

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Alle rom i bassengområde er pr. dato uten nødvendig ventilasjon. Dette gjelder basseng, teknisk rom, garderobe, dusjsone og badstue.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkongdør ut fra stue i 2.etg. har for liten oppbrett under dørterskel. Sprekk i søylepunkt over entreparti anses å være av stabil karakter.

Forholdet kan ha oppstått under stabiliseringsprosess som alle bygg er utsatt for i inntil 5 år etter ferdigstillelse.

- Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Mer enn halve forventbare levetiden er passert.

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

- Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2.etg. > Bad 2.etg. høyre > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er plassert nærmere enn 30 cm

fra vegg, min avstand anbefalt av SINTEF er min 30 cm.

- Våtrom > 2.etg. > Bad 2.etg. høyre > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dreneringskast for vegghengte toalettets innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998

- Våtrom > 2.etg. > Bad 2. etg. venstre > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er plassert nærmere enn 30 cm fra vegg, min avstand anbefalt av SINTEF er min 30 cm.

- Våtrom > 2.etg. > Bad 2. etg. venstre > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dreneringskast for vegghengte toalettets innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

- Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Flisearbeid er generelt ujevnt utført i bassengområde.

- Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik: Sluk er prosjektert nærmere enn 30 cm fra vegg i dusjonen. Flisearbeid langs bassengkant er ujevnt.

- Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > U.etg. > Dusj > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > U.etg. > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er plassert nærmere vegg enn anbefalt avstand for runde sluker (30 cm) Membraner behøver ikke å være utsatt for vannsøl som å gå gjennom en aldersvekkelse, av den grunn gis det tilstandsgraden 2 ved alder 20 år.

- Våtrom > U.etg. > Dusj > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Bassengområde er ikke tatt i bruk og ventilasjon er ikke etablert.

- Spesialrom > U.etg. > Toalettrom basseng > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

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

- Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er benyttet paneler av furu som ikke anbefales i denne type rom. Årsaken er harpiksinholdet i furu som kan avgi smak.

- Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: k:

• Det er påvist andre avvik: Det er ikke kjent service/rens historikk på anlegget

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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. 2004

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei i innglasset balkong er det gjennomført tiltak etter byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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 Inntak og sikringsskap

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 er løse ukomplette elektriske arbeider gjennomført (tilrettelagt) og fiberoptikk i bassengområde som ikke er ferdigstilt. Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske

anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

HVITEVARER

Alle hvitevarer på kjøkken og bad med følger

INNBO OG LØSØRE

Hvitevarer medfølger

AREALER

BRA - i: 607 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 626 m²

TBA: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 213 m² Hall , Stue/biliardrom, Vinkjeller , Svømmebasseng , Badstue , Dusj, Omkleddningsrom , Toalettrom basseng, Teknisk rom basseng, Toalettrom hall, Kjølerom , Sluse, Gang, Bod , Teknisk rom 2, Garasje

1. etasje

BRA-i: 210 m² Stue , Kontor , Kjøkken/allrom, Vaskerom , Bad , Omkleddningsrom , Soverom

BRA-b: 19 m²

2. etasje

BRA-i: 184 m² Stue , Soverom , Soverom 2, Bad 2.etg. høyre, Bad 2. etg. venstre, Omkleddningsrom , Omkleddningsrom 2, Gang, Trimrom/ soverom, Bod

3. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

2. etasje

13 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrasse på oppsiden på rundt 102 m² har ikke direkte adgang fra etasje og ikke medtatt oppsummeringen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. I område for basseng og soverom med tårn er det vanskelig å måle 100% rett areal. Disse arealene er målt opp tre ganger, summert og delt på 3 til endelig sluttsum. Avvik utover 2% kan ikke utelukkes. Skal boligen måles 100% rett må det benyttes laser satt på stativ.

Tegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk. Endringer i forhold til tegninger i fks. 1.etg. er ikke søknadspliktige tiltak. Hagestue er byggesøkt og godkjent iflg. opplysninger. Balkongdører i stue i 2022

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 18 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 47 187,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 4 144 037,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 12 348 624,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 18 900 000,- (Prisantydning)

kr. 472 500,- (Dokumentavgift)
kr. 500,- (Tinglysing skjøte)
kr. 500,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 473 500,- (Omkostninger totalt)

kr. 19 373 500,- (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:

1108/111/1215:
04.02.2002 - Dokumentnr: 1209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:330

01.01.2020 - Dokumentnr: 1717177 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:1215

GRUNNBOKSDATO

16.12.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER DIVERSE

Selger har begrenset kunnskap og således kan avvik

forekomme.

Plantegninger:

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

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Lars Hertervigs gate 5, 4005 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 8 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 900,-	(inkl. mva.)
Notarpakken	kr. 16 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse inkludert alt kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
3D-/plantegninger kr.	0,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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,

gjørne 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 bygningssakkyndig 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.

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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.

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

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

J. SCHANCHE OLSENS GATE 8

Tilstandsrapport utført av Norsk Byggkontroll AS v/
Tor Arve Lea datert 16.12.2024, selgers egenerklæring
datert 09.12.2024, energiattest som følger vedlagt.
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

 Enebolig

 J. Schanche Olsens gate 8, 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 1215

Sum areal alle bygg: BRA: 626 m² BRA-i: 607 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 16.12.2024

Oppdragsnr.: 20158-1616

Referansenummer: DQ8980

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Arve Lea

Vår ref:



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Norsk Byggkontroll AS

Undertegnede har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i Norsk takst siden etablering i 2018. Takstmann/byggmester på deltid 1992-1997, takstmann på heltid 1997 - dd.

Takstingeniør Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapport
Verdi og lånetakst
Arealmåling.
Energimerking
Skaderapportering/takst.

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Uavhengig Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2004 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med teglstein. Kan også være vangemur.

Etasjeskiller: Støpt dekke mellom U.etg. og 1.etg.

Trebjelkelag mellom 1.etg. og 2.etg.

Tak: Saltak tekket med skiferstein.

Vinduer og utvendige dører: 2 lags isolerglass.

Enebolig ferdigstilt i 2004 med byggeforskrifter av 1997 (TEK-97) som forskriftsreferanse. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med stedvis vedlikehold i hovedsak relatert til partier av fasader med tegn til mose. Pipe mot sør trekker fukt og vil ha behov for gjennomgang og kontroll. Innvendig i normal stand for alle deler med våtrom som på befaringen er 20 år. Bassengområde fremstår som halvfabrikata og ikke ferdigstilt. Kjølerommet har feil panel innvendig (furu) og vann/avløps systemer er ikke merket slik forskrift tilsa i 2004. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer fra byggeår. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein. Takkonstruksjon er ikke synlig for visuell kontroll, det er ingenting som tyder på at konstruksjonen ikke er ihht. forskrifter som var gjeldende i byggeår.

Konstruksjon i tårn er heller ikke synlig. Det er ikke mulig å vurdere forhold omkring lufting over isolasjon i denne konstruksjon..

Takrenner fra byggeår i bra stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje. Beslag og takrenner er på befaringen 20 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Teglsteinsfasader er hele og intakte uten sprekker på befaringen. Stedvis behov for overflatebehandling i form av fjerning av grønske/mose.

Alle vinduer som er testet og kontrollert fungerer etter intensjonen i forbindelse med stikkkontroller. Sålebenker med skifer er tilfredstillende utført.

Vinduene er belagt med aluminium utvendig.

Alle utvendige dører fungerer etter intensjonen. Dør mellom garasje og bolig i tråd med krav. Balkongdører med aluminumsbeslag utvendig. Noen av balkongdører i stue er skiftet i 2022.

Balkonger har rekkverk i tråd med krav som var gjeldende i byggeår. For sikkerhet er det dagens krav som gjelder (min 100 cm) jf. Norsk Standard 3600 og dagens teknisk forskrift.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Gulv: Støpt dekke mellom U.etg. og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg. Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer. Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Boligen har to piper, en i enden av bygget med takgjennomføring i bod 2.etg.

Det er ikke registrert avvik for pipe midt i boligen. Pipe mot sør trekker fukt.

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier. Verdier mellom 7 - 16 vekt% og nyere enn 5 år = Tørt TG 1

Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekke på begge sider.

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen. Enkelte sprekker i speilfylling forekommer.

VÅTROM

Svømmebasseng

Det er etablert en dusjsone mellom garderobe på tegning og badstu. Dusjsonen er ikke ferdigstilt og ikke tatt i bruk.

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. IStedvise funn registret ved stikkontroll.

Det er ikke montert utstyr, batteri eller garnityr. Det er ft. ikke etablert ventilasjon i område. Det vurderes slik at det har vært prosjektert med eget ventilasjonsanlegg for hele bassengområde. Det er foretatt stikktaking i skillevegg fra badstu. Hulltaking er ikke foretatt pga. punkteringsrisiko for dampspærre som normalt befinner seg på varm side i sluke rom.

Dusjsone basseng

Dusjsone med sluk i tilknytning til badstu. Dusjsonen er ikke ferdigstilt og ikke tatt i bruk. Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befaringsdato. Dusjen har ikke vært utsatt for vannsøl.

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Det er ikke montert utstyr.

Ingen ventilasjon, hele bassengområde er uferdig og ikke komplett.

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

Vaskerom 1.etg.

Vaskerom med benkseksjon og vask.

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Innredning med benkseksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

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

Bad 1.etg.

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med innkledd boblekar, dusjkabinett, dobbel vaskseksjon, veggghengt toalett og bide'.

Fliser på vegg i dusjsone for kabinett og boblekar er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befaringsdato.

Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt (dvs. holde fukt borte fra konstruksjonen)

Forventbar levetid for membraner er normalt rundt 30 år.

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Sluk under boblekar er bra prosjektert i forhold til å kunne rengjøre sluk (lett tilgjengelig) like innenfor ventil. Eventuell sluk under kabinett er ikke vurdert (ikke demonterbart frontpanel) Utstyrt med innkledd boblekar, dusjkabinett åpent mot vegg, dobbel vask, veggghengt toalett og bide'.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etg. høyre

Bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, håndvask og vegghengt toalett.
Overflater på vegger og tak i normal stand.
Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.
Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.
Utstyr fungerer etter intensjonen.
Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.
Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Bad 2. etg. venstre

Bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, håndvask og vegghengt toalett.
Overflater på vegger og tak i normal stand.
Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.
Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.
Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.
Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

KJØKKEN

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.
Platetopp med bl.a. gasstopp eller andre hvitevarer er ikke kontrollert.

Skjolder i tak er relatert til en lekkasje i det vannbårne systemet utbedret av Sig. Halvorsen.

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.
Avtrekket er pr. dato 20 år som bør vurderes oppgradert.

SPEIALROM

Vask og vegghengt toalett er funnet i orden.
Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

Kjølerom fra byggeår med normal drift på befaringen.

Badstu er ikke tatt i bruk, innredet med benker.
Det er ikke montert ovn.

Kjølerom med feil bruk av tresort (furu).
Kjøleagregat fra byggeår kan ha begrenset restlevetid.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Kursoversikt montert på separat papplate, merking av rør er ikke utført i krav foreskrevet etter TEK-97.

Forventbar levetid på vannledninger er 50 år.
Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Avløp: Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.
Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner, tilstand er i hovedsak relatert til alder.

Ventilasjon: Motorenhet montert i teknisk rom.
Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Varmtvann: Det er montert beredere for vannbåren varmesystem 200 + 120 liters og 200 liters bereder. Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Sentralskap befinner seg i flere steder

Det er ikke krav til at disse skap skal være tette.
Mangler tilstrekkelig merking av kurser.

Elektrisk: Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

Brannteknisk: Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler. (krav om røykvarsler montert til elektrisk anlegg og batteridrift kom i TEK-17)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

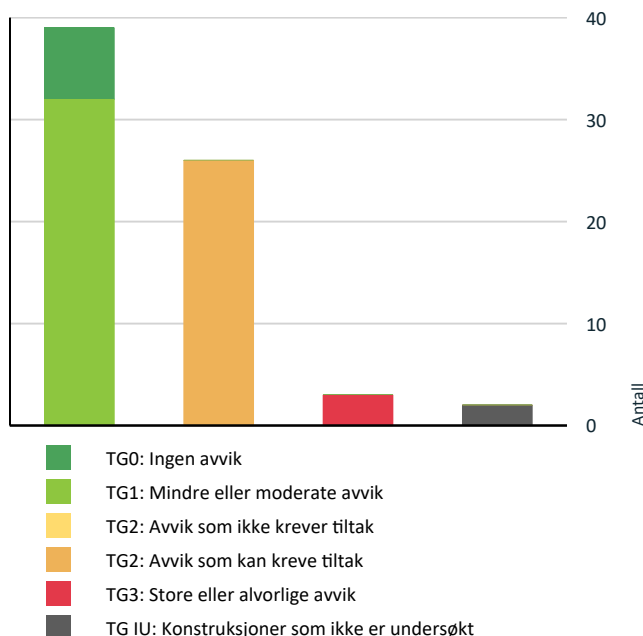
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk.
Endringer i forhold til tegninger i fks. 1.etg. er ikke søknadspliktige tiltak. Hagestue er byggesøkt og godkjent iflg. opplysninger.

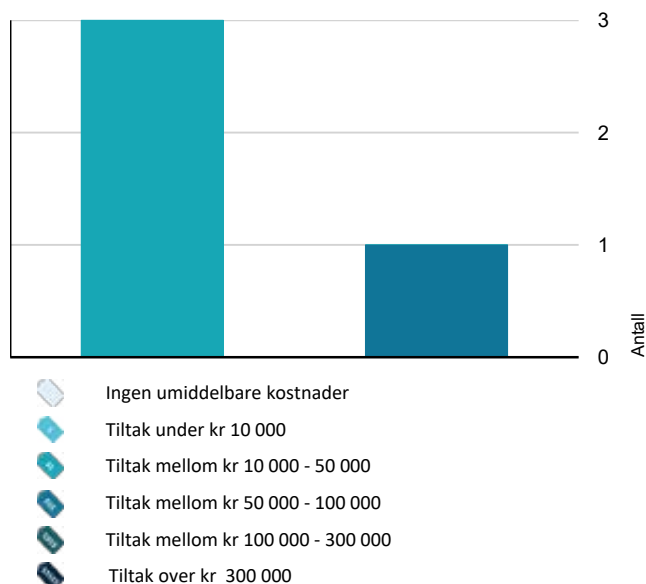
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2004). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til enhver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - bassengområde [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Svømmebasseng > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U.etg. > Dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U.etg. > Dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
2022	Terrassedører	Terrassedører stue 1.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer fra byggeår. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeår i bra stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje.
Beslag og takrenner er på befaringen 20 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Teglsteinsfasader er hele og intakte uten sprekker på befaringen. Stedvis behov for overflatebehandling i form av fjerning av grønske/mose.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke synlig for visuell kontroll, det er ingenting som tyder på at konstruksjonen ikke er ihht. forskrifter som var gjeldende i byggeår.

Konstruksjon i tårn er heller ikke synlig. Det er ikke mulig å vurdere forhold omkring lufting over isolasjon i denne konstruksjon..

Vinduer

Alle vinduer som er testet og kontrollert fungerer etter intensjonen i forbindelse med stikkontroller. Sålebenker med skifer er tilfredstillende utført.

Vinduene er belagt med aluminium utvendig.

Dører

Alle utvendige dører fungerer etter intensjonen. Dør mellom garasje og bolig i tråd med krav. Balkongdører med aluminumsbeslag utvendig.

Noen av balkongdører i stue er skiftet i 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger har rekkverk i tråd med krav som var gjeldende i byggeår. For sikkerhet er det dagens krav som gjelder (min 100 cm) jf. Norsk Standard 3600 og dagens teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkongdør ut fra stue i 2.etg. har for liten oppbrett under dørterskel.

Sprikk i søylepunkt over entreparti anses å være av stabil karakter. Forholdet kan ha oppstått under stabiliseringsprosess som alle bygg er utsatt for i inntil 5 år etter ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terskelområde må holdes under oppsikt. Det er ikke mulig å vurdere hvilke tiltak som er gjennomført for å hindre inndrev.

Tilstandsrapport



Sprekk i dekke anses stabilt.



Oppbrett opp under balkongdørens terskel er for lav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv: Støpt dekke mellom U.etg. og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.
Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

TG 2 Radon

Det er ikke krav til å foreta radonmåling i egen bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra at det ikke er foretatt radonmåling, jf. NS-3600 tabell A pkt. 14.

Det er ikke krav til å innfri avviket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to piper, en i enden av bygget med takgjennomføring i bod 2.etg.

Det er ikke registrert avvik for pipe midt i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe trekker fukt som må utbedres snarest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas undersøkelser over tak og kan hende det er behov for åpning av takpanel i bod for å avdekke omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe mot sør trekker fukt bak pusslaget i 2.etg.



Referansenivå for tørt område



Høyt utslag i mistenkt område av pipen.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 7 - 16 vekt% og nyere enn 5 år = Tørt TG 1



Lo er det samme som ikke målbare verdier for instrumentet (mindre enn 8 vekt%)

TG 1 Innvendige trapper

Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekke på begge sider

TG 1 Innvendige dører

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

Det kan forekomme sprekker/riss i diverse fyllinger.

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom med benkseksjon og vask.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkseksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

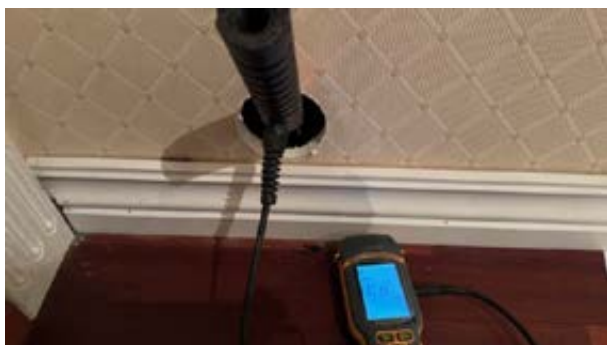
Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



Måleresultatet viser Lo, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > BAD

Generell

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med innkledd boblekar, dusjkabinett, dobbel vaskseksjon, vegghengt toalett og bide'.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsone for kabinett og boblekar er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt (dvs. holde fukt borte fra konstruksjonen)

Forventbar levetid for membraner er normalt rundt 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetiden er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under boblekar er bra prosjektert i forhold til å kunne rengjøre sluk (lett tilgjengelig) like innenfor ventil. Eventuell sluk under kabinett er ikke vurdert (ikke demonterbart frontpanel)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk er bra prosjektert mot ventilåpning for innebygget boblekar.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med innkledd boblekar, dusjkabinett åpent mot vegg, dobbel vask, vegghengt toalett og bide'.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Måleresultatet viser Lo, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

Generell

Bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, håndvask og vegghengt toalett.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 1 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er plassert nærmere enn 30 cm fra vegg, min avstand anbefalt av SINTEF er min 30 cm.

Konsekvens/tiltak

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



2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerer etter intensjonen.

Vurdering av avvik:

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

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drenerutkast for vegghengte toalettets innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD 2.ETG. HØYRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Måleresultatet viser Lo, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

Generell

Bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, håndvask og vegghengt toalett.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 1 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er plassert nærmere enn 30 cm fra vegg, min avstand anbefalt av SINTEF er min 30 cm.

Konsekvens/tiltak

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



2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dreneringskast for vegghengte toalettets innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD 2. ETG. VENSTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Måleresultatet viser Lo, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

Tilstandsrapport

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

Generell

Det er etablert en dusjsone mellom garderobe på tegning og badstu. Dusjsonen er ikke ferdigstilt og ikke tatt i bruk.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisearbeid er generelt ujevnt utført i bassengområde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Enkelte funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er prosjektert nærmere enn 30 cm fra vegg i dusjsonen.

Flisearbeid langs bassengkant er ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Flisearbeid i bassengområde er ujevnt utført.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlig smøremembran ned i sluk.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert utstyr, batteri eller garnityr.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 3 Ventilasjon

Det er ft. ikke etablert ventilasjon i område. Det vurderes slik at det har vært prosjektert med eget ventilasjonsanlegg for hele bassengområde.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilasjon er ikke etablert.

U.ETG. > SVØMMEBASSENG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt stikktagning i skillevegg fra badstu. Hulltaking er ikke foretatt pga. punkteringsrisiko for dampspærre som normalt befinner seg på varm side i sluke rom.

Tilstandsrapport



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

U.ETG. > DUSJ

Generell

Dusjsone med sluk i tilknytning til badstu. Dusjsonen er ikke ferdigstilt og ikke tatt i bruk.

U.ETG. > DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befæringsdato. Dusjen har ikke vært utsatt for vannsøl.

U.ETG. > DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

U.ETG. > DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er plassert nærmere vegg enn anbefalt avstand for runde sluker (30 cm)

Membraner behøver ikke å være utsatt for vannsøl som å gå gjennom en aldersvekkelse, av den grunn gis det tilstandsgraden 2 ved alder 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



U.ETG. > DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert utstyr.

U.ETG. > DUSJ

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon, hele bassengområde er uferdig og ikke komplett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bassengområde er ikke tatt i bruk og ventilasjon er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

U.ETG. > DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

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

Platetopp med bla. gasstopper eller andre hvitevarer er ikke kontrollert.

Skjold i tak er relatert til en lekkasje i det vannbårne systemet utbedret av Sig. Halvorsen.

1.ETG. > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

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

Avtrekket er pr. dato 20 år som bør vurderes oppgradert.

SPESIALROM

U.ETG. > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu er ikke tatt i bruk, innredet med benker.

U.ETG. > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Det er ikke montert ovn.

U.ETG. > TOALETTRUM BASSENG

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vask og vegghengt toalett er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bassengområde er ikke ferdigstilt og ventilasjonsløsninger må etableres.

U.ETG. > TOALETTRUM HALL

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

U.ETG. > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår med normal drift på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er benyttet paneler av furu som ikke anbefales i denne type rom. Årsaken er harpiksinholdet i furu som kan avgi smak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Paneler bør skiftes ved anledning.



Furupanel i kjølerom er ikke anbefalt tresort.

U.ETG. > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleagregat fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kursoversikt montert på separat papplate, merking av rør er ikke utført i krav foreskrevet etter TEK-97.

Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merkningen bør være i tråd med utfyllt skjema ment montert på innsiden av skapdører.

Tilstandsrapport



Kursoversikter er ikke fylt ut.



Teknisk rom i bassengområde er usikret mot lekkasjer.

TG 1 Avløpsrør

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

Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner, tilstand er i hovedsak relatert til alder.

TG 3 Ventilasjon - bassengområde

Bassengområde er pr. dato ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Alle rom i bassengområde er pr. dato uten nødvendig ventilasjon. Dette gjelder basseng, teknisk rom, garderobe, dusjsone og badstue.

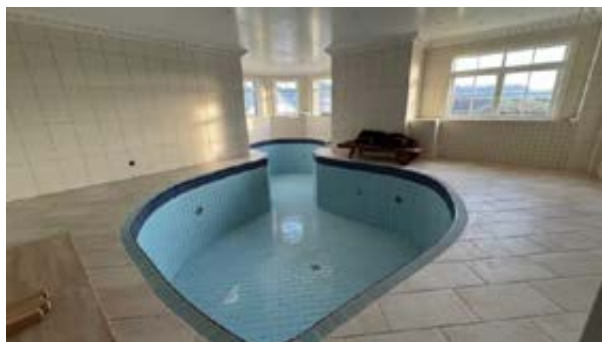
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ventilasjonsløsning som normalt skal være prosjektert. Avvik er relatert til NS-3600. Bassengområde er opprettet som egen sak ellers måtte rapporten innholdt TG 3 avvik på alle rom i område.

Luftavfukter beregnet for basseng innendørs bør prosjekteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bassengområde har ikke ventilasjonsløsning pr. dato. For dusj, wc og badstue.

TG 2 Ventilasjon

Motorenhet montert i teknisk rom. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke kjent service/rens historikk på anlegget. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Service anbefales for optimal effekt av anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert beredere for vannbåren varmesystem 200 + 120 liters og 200 liters bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Sentralskap befinner seg i flere steder

Det er ikke krav til at disse skap skal være tette. Mangler tilstrekkelig merking av kurser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
i innglasset balkong er det gjennomført tiltak etter byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og 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 er løse ukomplette elektriske arbeider gjennomført (tilrettelagt) og fiberoptikk i bassengområde som ikke er ferdigstilt.

Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 forenklede 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.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler. (krav om røykvarsler montert til elektrisk anlegg og batteridrift kom i TEK-17)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarslere og brannslukningutstyr for å ivareta egen sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke synlig, tilstandsgrad er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, nivellering av innvendig gulv i 1.etg. og sammenlignet med normalen ut fra byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Terrengforhold

Det er anlagt terrasse langs hele oppsiden og vurdering av terrengets arrondering er ikke mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt.

Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er fremdeles ikke passert.

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

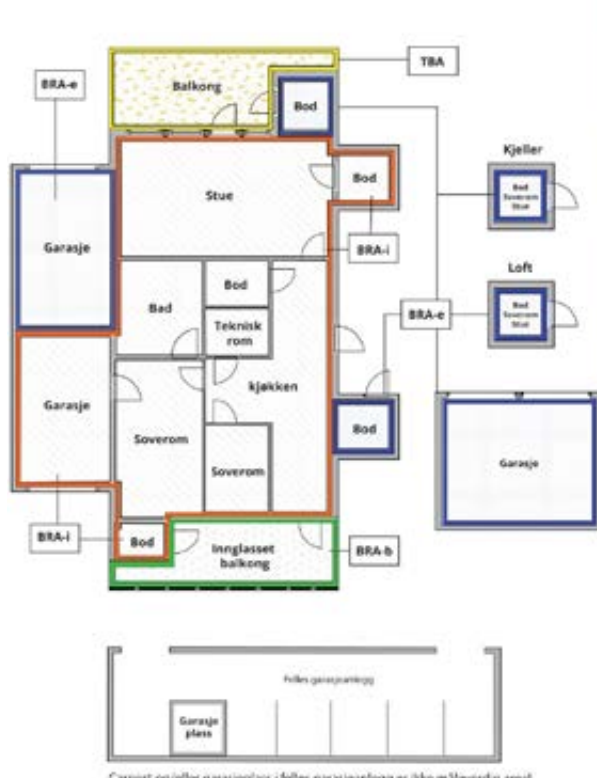
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 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 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	213			213	
1.etg.	210		19	229	68
2.etg.	184			184	13
SUM	607		19		81
SUM BRA	626				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Hall , Stue/biliardrom, Vinkjeller , Svømmebasseng , Badstue , Dusj, Omkleddningsrom , Toalettrom basseng, Teknisk rom basseng, Toalettrom hall, Kjølerom , Sluse, Gang, Bod , Teknisk rom 2, Garasje		
1.etg.	Stue , Kontor , Kjøkken/allrom, Vaskerom , Bad , Omkleddningsrom , Soverom		Innglasset balkong
2.etg.	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad 2.etg. høyre, Bad 2. etg. venstre, Omkleddningsrom , Omkleddningsrom 2, Gang , Trimrom/soverom , Bod		

Kommentar

Terrasse på oppsiden på rundt 102 m² har ikke direkte adkomst fra etasje og ikke medtatt oppsummeringen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

I område for basseng og soverom med tårn er det vanskelig å måle 100% rett areal. Disse arealene er målt opp tre ganger, summert og delt på 3 til endelig sluttsum. Avvik utover 2% kan ikke utelukkes. Skal boligen måles 100% rett må det benyttes laser satt på stativ.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk. Endringer i forhold til tegninger i fks. 1.etg. er ikke søknadspliktige tiltak. Hagestue er byggesøkt og godkjent iflg. opplysninger.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Balkongdører i stue i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	558	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1215		0	1115.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

J. Schanche Olsens gate 8

Hjemmelshaver

Egeland Arild, Egeland Unni Malena

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.12.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegning	20.04.2024		Gjennomgått		Nei
Energimerking	16.12.2024		Gjennomgått		Nei

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. Strakstiltak 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 Rapportsammendrag 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 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 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 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 slitasjegrade:** 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/>

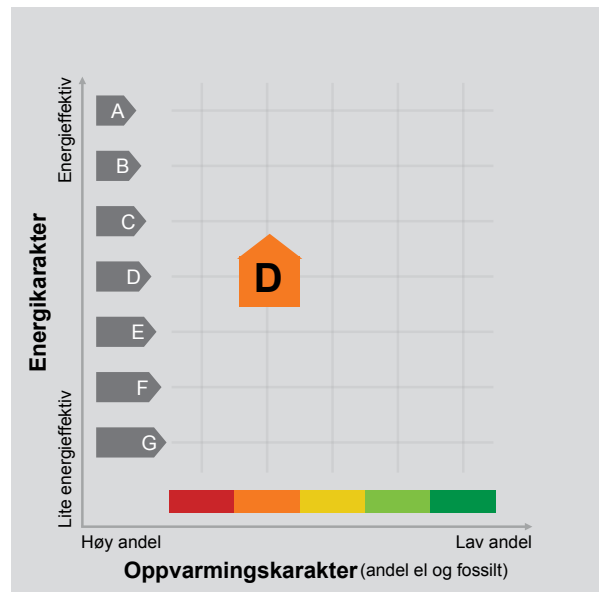
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ8980>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	J. Schanche Olsens gate 8
Postnummer	4307
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	1215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22607871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60567
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	TOR ARVE LEA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

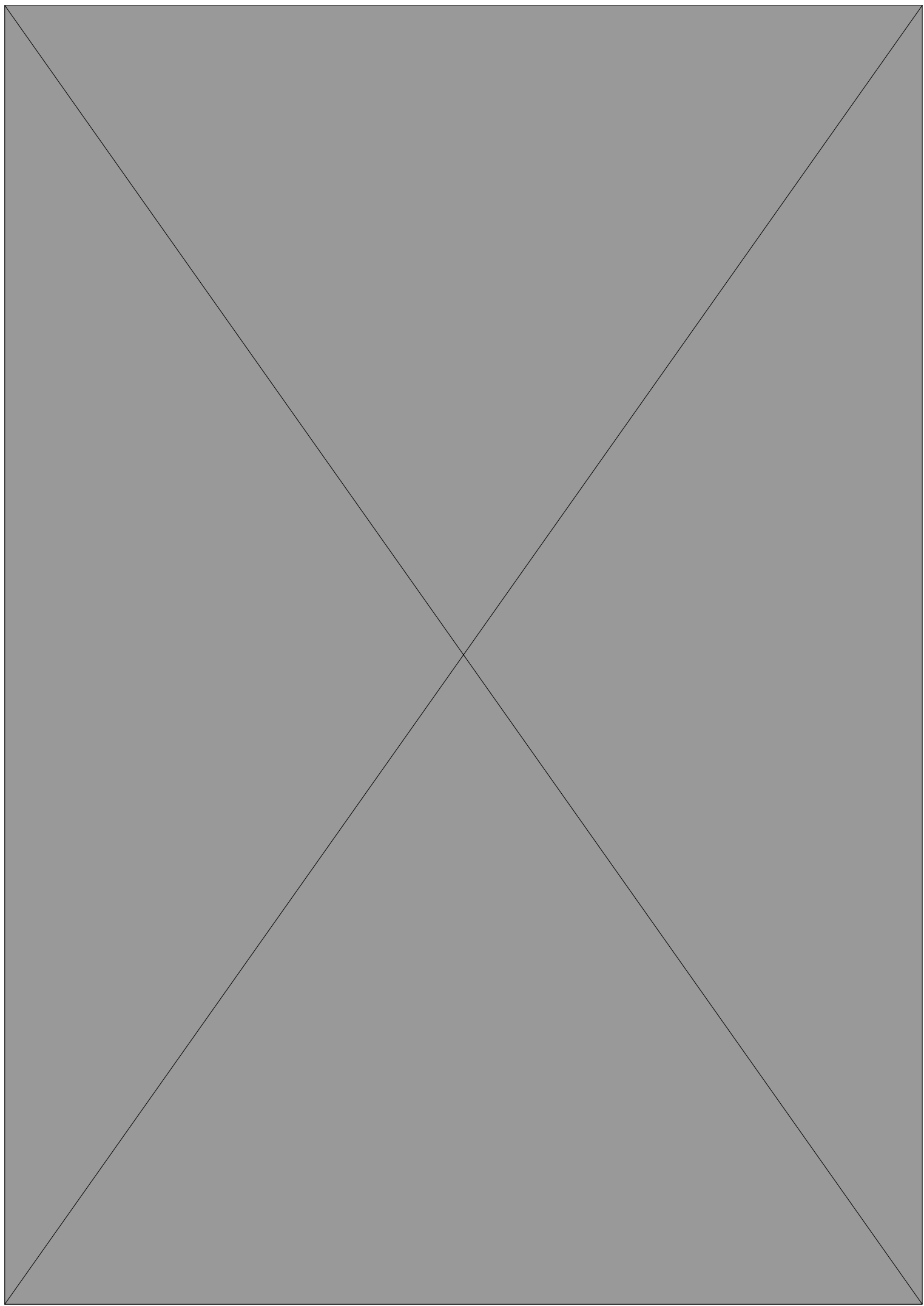
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

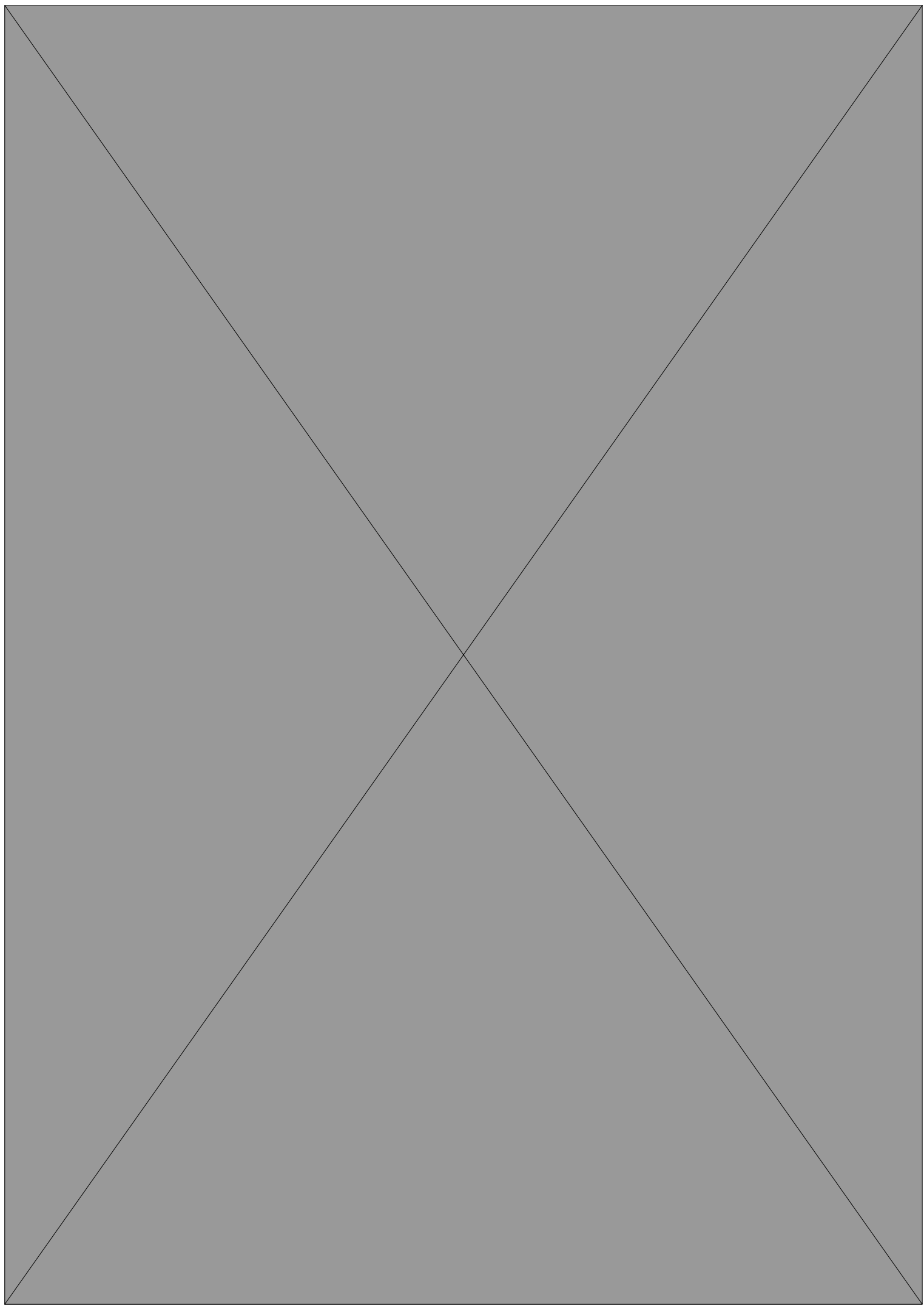
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

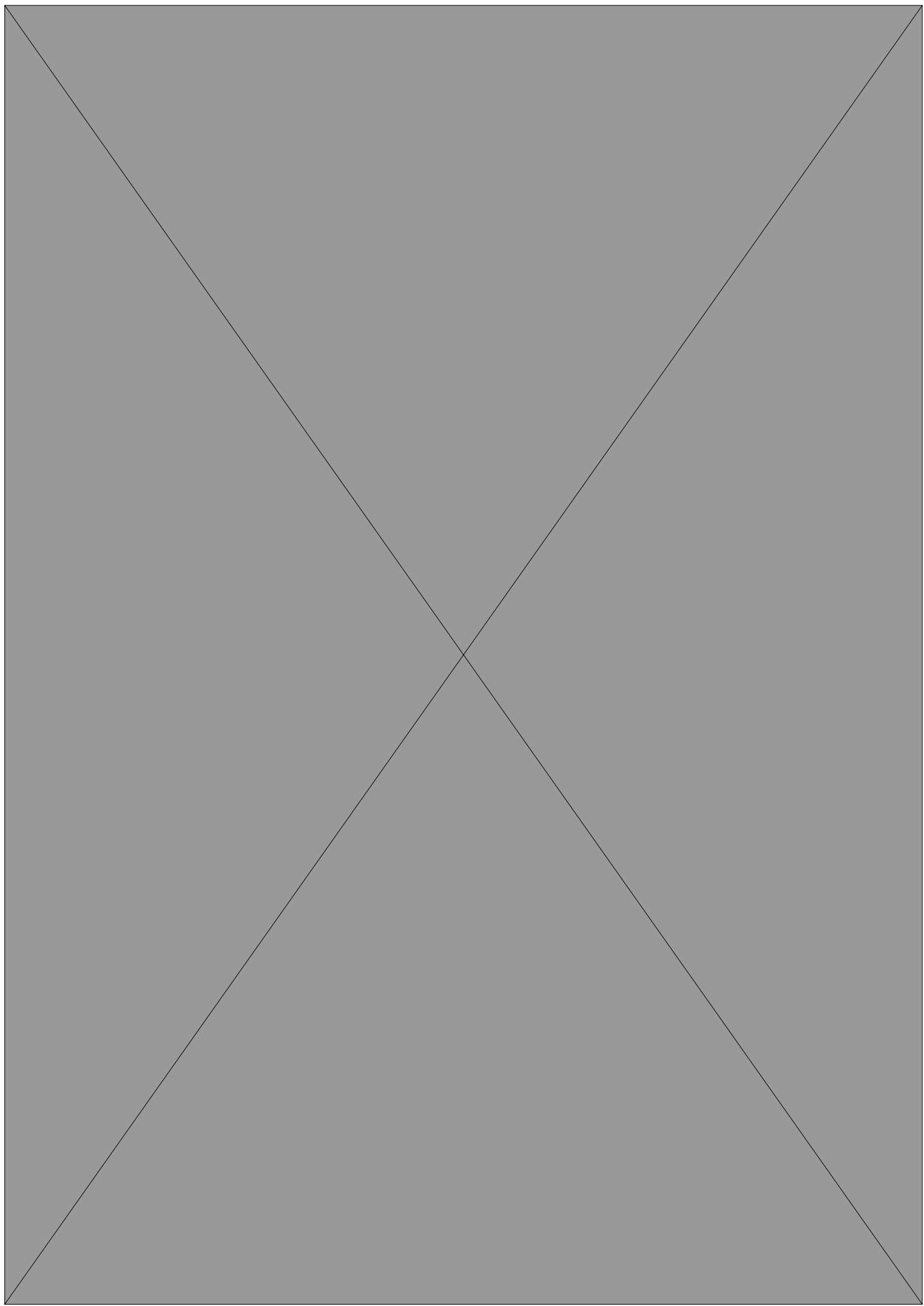
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0224/24

Adresse: J. Schanche Olsens gate 8, 4307 SANDNES, gnr.
111, bnr. 1215 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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/