

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hans og Grete stien 9  
4314 SANDNES  
Gnr./Bnr.: 69/2344  
Sandnes kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 279 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 279 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 19.12.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	19.12.2024
Referansenummer	15065345
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-24-0033
Hjemmelshaver/selger	Hanneke Pinkse/Per Magne Espedal
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Hanneke Pinkse/Per Magne Espedal
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	°C
Rapportdato	22.12.2024 19:58

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hans og Grete stien 9
Postnummer/sted	4314 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	69/2344
Tomt	Eiet tomt: 557 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1991	1992	

## Byggemåte

Enebolig.  
Tomt opparbeidet med grus, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng og biloppstillingsplass. Egen inngang. Integrrert garasje. Lader for elbil montert.

Boligbygg oppført i 1991. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i hall i 1.etg. og alle bad. Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

Enebolig over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:  
Underetasje: Entré, hall, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.  
1. etasje: Hall, kontor, bad, stue, kjøkken og vaskerom.  
Loftetasje: Gang, bod, bad og 3 soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Bad underetasje		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad 1.etg		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - Bad loftsetasje		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Kjøkken - Underetasje		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
		Vannrør	13	
		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
Kjøkken - 1.etg		Innredning	13	
		Avløpsrør	13	
		Vannrør	14	
Øvrige rom		Overflater gulv	14	
		Overflater gulv	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	15	
		Overflater himling	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
		Innerdører	15	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	16	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Dører og vinduer		Dører	18	
		Vinduer	18	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Skorsteiner over tak	18	
		Inspeksjonsmulighet	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	20	
		Alder	20	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	74	14		88	8
	Entré, hall, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Utebod.			Markterrasse.
1.etg	81	56		137	71
	Hall, kontor, bad, stue, kjøkken og vaskerom.	Garasje med loft.			Terrasse
Loftsetasje	54			54	6
	Gang, bod, bad og 3 soverom.				Balkong.
SUM	209	70		279	85
<b>Total bruksareal: 279 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 62m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m<sup>2</sup>.

Loftsetasjen over garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 25m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 17m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m<sup>2</sup>.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Eneboligen inneholder 201 m<sup>2</sup> P-ROM og 8 m<sup>2</sup> S-ROM.




# Rapport

## Våtrom - Vaskerom

Fra byggeår.  
Flislagt gulv.  
Malte tapetserte veggflater.  
Takplater i himling.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
1 sluk.  
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37.6%, temperatur 22.8 grader C og duggpunkt 7.7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp av elastiske fuger ved dørterskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Innredning er stedvis preget av alder/slitasje. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

# Våtrom - Bad underetasje

Fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
1 sluk.  
Avtrekkventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55.9 %, temperatur 20.1 grader C og duggpunkt 11.1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Dusjkabinett er preget av slitasje/alder. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det er ikke montert list ved dørterskel og membran er synlig/ har slitasje. I tillegg er det observert elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft (i hjørne ved dør og ved toalett f.eks). Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fuger bør fornyes og list ved dørterskel bør monteres.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av ufaglært arbeid (sparkling av himlingsflater f.eks). Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.  Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt motfall til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

# Våtrom - Bad 1.etg

Fra byggeår  
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.  
Våtromsplater på vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
1 sluk.  
Avtrekksventil i himling.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37.6%, temperatur 22.8 grader C og duggpunkt 7.7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Våtromstapet har stedvis manglende vedheft ved overgang til gulvbelegg. Kan påvirke rommets tettesjikt. Utbedringer bør planlegges.
	Overflater gulv	Gulvbelegg har ikke oppkant ved dørterskel og har stedvis manglende vedheft. Utbedringstiltak anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16mm (krav er 25mm). Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

# Våtrom - Bad loftsetasje

Fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Panel i himling.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Badekar med innebygget badekararmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtreksventil på vegg.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33.5%, temperatur 20.1 grader C og duggpunkt 3.6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres ujevnheter i fliser og slitasje i flisfuger. I tillegg har elastiske flisfuger stedvis manglende vedheft. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Fornying av elastiske fuger og flisfuger anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett og badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Fallforhold (gulv)	Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Grunnet plassering av dusjkabinett og badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.


## Kjøkken - Underetasje

---

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av ufaglært arbeid (sparkling av himlingsflater f.eks). Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det er registrert fuktskader i gulvoverflate ved kjøleskap. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 ble utført og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Kun av estetiske karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Det er observert tegn til lekkasjer fra koblinger i avløpsrør under kjøkkenvask. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 ble utført og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


## Kjøkken - 1.etg

---

Innredningen er fra ukjent årstall med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med fliser.  
Veggoverflater i malte tapetserte flater.  
Himlingsflater i panel.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	---------	---

	Overflater gulv	Det er stedvis slitasje i flisfuger. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan vurderes. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med fliser og laminat.  
Gulvvarme i entré.  
Veggflater i malte tapetserte flater og malte flater.  
Himlingsflater i panel.  
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.  
Balansert ventilasjon.  
Peisovn i stue.  
Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
---	-----------------	---

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med fliser, parkett, laminat og vegg til vegg teppe.  
Veggflater i panel.  
Himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Fuktskjolder/-merker observert på vegger ved stoppekran. Kan skyldes kondens fra vanninntaksrør. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av ufaglært arbeid (sparkling av himlingsflater f.eks). Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier, og det er observert plast/dampspærre i konstruksjonen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 84.6%, temperatur 14.4 grader C og duggpunkt 12.0 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad og entré har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.


## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.  
Adkomst via takluke.  
Innredet loft over garasje med knevegger mot kaldtloft.  
Adkomst via trappeoppgang.

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i taksperer i loft over garasje. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte. Skulte skader kan ikke utelukkes. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.
	Inspeksjonsmulighet	Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft i hovedhus. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen



## Etasjeskiller - Underetasje, 1.etg og loftsetasje.

Etasjeskille av betong og trekonstruksjoner.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje og i vaskerom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2002) plassert i bod i underetasje.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 1992) plassert på vaskerom.  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i kott i loftsetasje.

 <b>TG 2</b>	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg. Filter ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Tilstanden er ukjent.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er avdrypp fra vanninntaksrør på toppen av varmtvannsberederen i vaskerom. Skade bør repareres. Restlevetid av varmtvannsbereder er begrenset grunnet, skade, slitasje og alder. Utskifting av varmtvannsbereder bør planlegges.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Kondensering observert på vanninntaksrør/stoppekran i underetasje. Kan føre til fuktskader. Utbedring bør påregnes.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
 <b>TGIU</b>	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

# Radon

---



Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Andre forhold - Skjeggkre.

---

Det gjøres oppmerksom på punkt 9 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei, fremlagt eltilsynrapport fra 2016.

Forekommer det at sikringer løses ut: ja, hvis alt i kjøkken er skrudd på samtidig.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: nei, platetopp har mistet 1 av 4 kokesoner.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.





Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fasader ink. kledning


## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 2	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Det ble utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon (fra soverom til balkong i loftsetasje f.eks) ikke fungerer som forventet. Service/tiltak anbefales. .
 TG 3	Vinduer	TG2: Vinduer i hovedhus bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskifting anbefales.  TG3: Vindu i loft over garasje bærer preg av slitasje og fuktskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 ble utført og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Se vedlagt bilde. Restlevetid er begrenset/usikker. Utskifting bør planlegges. Sjablommessig prisanslag gjelder utskifting av skadet vindu i garasje. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttertak


Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.  
Pusset pipe.  
Fotbeslag i bly.  
Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Skorsteiner over tak	Sprekkdannelser i murpuss. Årsak er ikke avklart. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra sover i loftsetasje til balkong på ca 6m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.


Utgang fra stue og kjøkken i 1. etg til terrasse på ca 71 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Terrassebord i 1.etg er preget av alder/slitasje. Det er stedvis bøying/skjevheter, som er en indikasjon av underdimensjonert terrassebord/bjelkelag. Stedvis råteskader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	---	---

## Terrasser / platting på terreng

---

Markterrasse på ca. 8m<sup>2</sup>.  
Terrasse i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng

 **TGIU**      Fundamenter      Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Utvendige trapper

---

Trapp i treverk med rekkverk av tre.

 **TG 2**      Helhetsvurdering      Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider. Rekkverk/håndløper på begge sider bør etableres.

## Grunnmur, fundamenter

---

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betong.

 **TG 2**      Grunnmur      Det registreres mindre riss/sprekker på grunnmur (ved vindu til stue i underetasje f.eks). Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. Tiltak anbefales.

 **TGIU**      Fundamenter      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrengfall fra grunnmur

### TG 2

Fuktsikring av grunnmur

Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Alder

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at restlevetid er usikker. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det bør påregnes kostnader for utbedringer.

## Frittstående byggverk

---

Frittstående lekehus.

### TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til ca. 0,9 - 2,4 meter (skråtak).  
1. etg: Takhøyden i stue er målt til ca. 2,4 meter.  
Underetasje: Takhøyden i stue er målt til ca. 2,4 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 15.08.90.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende diverse arbeid, datert 08.10.2020, 21.10.2022, 04.04.2021. Fremlagt faktura vedrørende rørinspeksjon, datert 24.11.2021.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.04.18, arbeidene gjelder målerbytte. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26/6-18, arbeidene gjelder målerbytte.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 29.04.2016. (Eldre enn 5 år). Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt brann tilsyn, datert 13.06.2022.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17.12.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

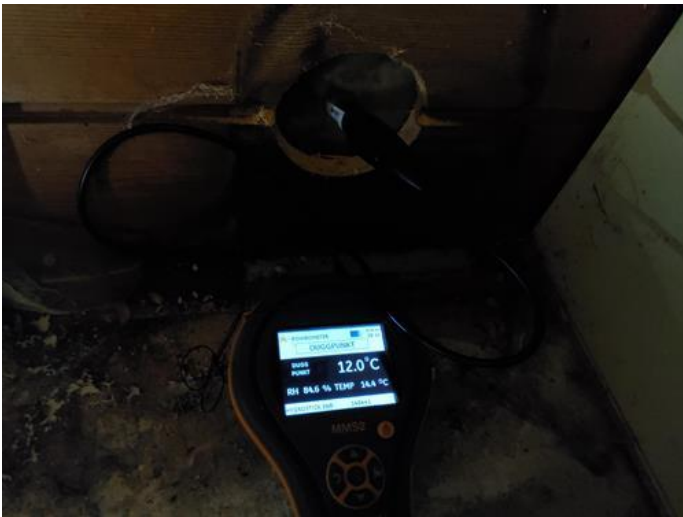
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Kommentar - [Fuktmåling konstruksjonen i rom under terreng.]*



*Kommentar - [Sluk i bod i underetasje.]*



*Kommentar - [Sluk under dusjkabinett i bad i underetasje.]*



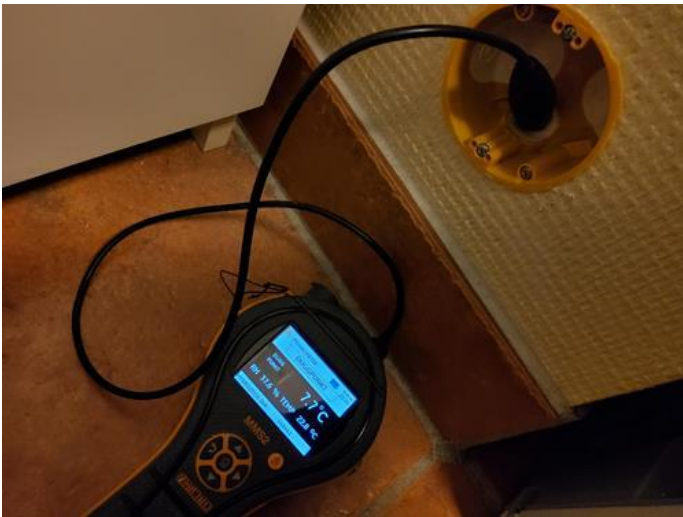
*Kommentar - [Fuktmåling bad underetasje fra kjøkken.]*



*Kommentar - [Sikringskap i underetasje.]*



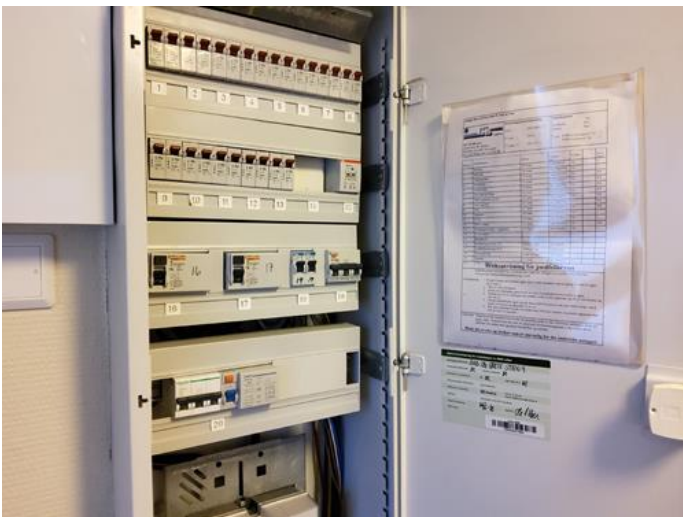
*Kommentar - [Fuktmåling vindu i loft over garasje.]*



*Kommentar - [Fuktmåling bad og vaskerom i 1.etg fra vaskerom. ]*



*Kommentar - [Sluk i vaskerom. ]*



*Kommentar - [Sikringskap plassert i vaskerom. ]*



*Kommentar - [Fuktmåling bad i loftsetasje. ]*



*Kommentar - [Sluk bad i 1.etg. ]*



*Kommentar - [Sluk bad i loftsetasje under dusjkabinett. ]*



*Kommentar - [Fuktmåling taksperre i loft over garasje. ]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204240033
Adresse	Hans og Grete stien 9		
Postnr.	4314	Sted	SANDNES
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring NUF	Polise/avtalnr	8586357
Selger 1 Fornavn	Per Magne	Etternavn	Espedal
Selger 2 Fornavn	Hanneke	Etternavn	Pinkse

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Kommentar

Skadenummer XY72236-001 20.12.2015, samt en skade på et tidligere tidspunkt, 01.01.2008, vi husker ikke dato. Begge håndtert og utbedret i sin helhet av forsikringsselskapene, den siste av If Skadeforsikring NUF, den første av Tennant Forsikring. De håndterte det hele og leide inn profesjonell hjelp til å utbedre. Vi mener å huske at selskapet de leide inn som totalentreprenør het Polygon.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

If Skadeforsikring NUF. De håndterte det hele og leide inn profesjonell hjelp til å utbedre. Vi mener å huske at selskapet de leide inn het Polygon.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

If Skadeforsikring NUF var oppdragsgiver. "Tilbakeslag" mener vi at var et begrep de brukte. Vår forståelse er at dette førte til at vann fra avløp på bad rant inn i ventilasjonsanleggets kondensavløp, og videre ned i etasjeskillet. Derfor måtte ventilasjonsaggregatet byttes. Vi mener å huske at rotårsaken var et tett rør. Det lakk fra taket i 1-etasje. Tak på kjøkken og i stue ble byttet, samt ventilasjonsanlegg, alt bekostet av If, unntatt egenandelen. Nytt aggregat har ikke kondensavløp, og tilsvarende kan derfor ikke oppstå på nytt. Vi har ikke oversikt på detaljene i dette da If Skadeforsikring håndtere direkte med sine leverandører, og meget bra på våre vegne.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

If Skadeforsikring NUF var oppdragsgiver

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi vet ikke konkret hva de gjorde.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Kommentar

Kanskje If Skadeforsikring NUF har dokumentasjon?

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Kommentar

Ingen endringer har blitt utført, kun utbedringene, utført på oppdrag fra If Skadeforsikring NUF.

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar Ja, Skadenummer XY72236-001 20.12.2015, samt en skade på et tidligere tidspunkt, vi husker ikke dato. Begge håndtert og utbedret i sin helhet av forsikringselskapene, den siste av If Skadeforsikring NUF. De håndterte det hele og leide inn profesjonell hjelp til å utbedre. Vi mener å huske at selskapet de leide het Polygon.

I tillegg: If Skadenummer: HD77007-001-RJ7, november 2021. Leietaker melde fra om at det kom vann i sluken på badet deres. Jtr Gruppen AS spulte opp tett kloakkrør, og inspiserte.

Jtr Gruppen AS skrev følgende til meg:

Konklusjon:

Fra sluk bad leilighet

Røret fungerer fint etter åpning av det tette røret

Hilsen Einar Sivertsen

Leietakere sto for nødvendig vask og tørk av baderoms gulvet, og opplevde ikke at ytterligere tiltak var nødvendige.

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

Nei  Ja, kun faglært

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

If Skadeforsikring NUF. De håndterte det hele og leide inn profesjonell hjelp til å utbedre. Vi mener å huske at selskapet de leide het Polygon.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi vet ikke konkret hva de gjorde. Kanskje If Skadeforsikring NUF har dokumentasjon?

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja

Kommentar Skadenummer: HA11685-001-RIJ, håndtert av If Skadeforsikring NUF. I rapporten sto det: "Ifølge opplysningene vi har fått, er skaden i dette tilfellet mindre enn egenandelen. Vi kan derfor ikke utbetale erstatning, og avslutter saken." I rapporten sto det "Kraftig regn og vind kan gjøre at Det har trengt segvann inn gjennom yttervegg, via overganger beslag. Ft fikser dette selv. " "Skadeomfang

Fuktmerke i betonghimling, ingen fukt i himling eller vegg. Skade er under egenandel. "

Skaderådgiveren oppfordret til å ikke lukke ventilene i underetasjen da dette også kunne føre til kontens/fukt.

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar 2022-06-13 - Rogaland brann og redning IKS - Tilsynsrapport - forhåndsvarsel om pålegg - Frist 2022-09-11

1. Skorsteinsløp 18232, 1. Det mangler takstige eller feieluke jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

2. Sotluke er for nærme brennbart materiale jf. Forskrift om brannforebygging § 6 annet ledd.

Begge forhold ble utbedret innen fristen av byggmester.

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar Vi har hatt skjeggkre på bad i boligen, i flere omganger. Disse har blir fjernet med feller og kjemikalier laget til formålet.

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

Nei  Ja

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Simen Rege, Org nr 983786189

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget ny trapp fra hage opp til terrasse, nytt innertak i bod, montert ekstra trinn på tak etter pålegg fra Rogaland brann og redning IKS 2022-06-13, festet beslag etter fukt beskrevet i If Skadenummer: HA11685-001-RIJ,

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ergo Elektro AS (Erling Whatne) og E-Tech Elektro Installasjon as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ergo Elektro AS: Etter pålegg fra Elsikkerhet Norge - Varsel om vedtak 2016.04.29

1. Bytt jordede kontakter i stuen 3 doble - de har ikke jord - Krav  
2. Plastlister over sikringsrekkene i sikringsskapet - Krav  
3. Plastlister over sikringsrekkene i sikringsskapet nede - (Skrives ikke i rapport) tilsvarende oppe ønskes utbedret

Ellers noen småting:

4. Utelampe, terrasse, borre ut skrue for å få byttet pære, evt., bytte lampen  
5. Lampe, trappeoppgang - koblet ut bryter i selve lampen (dårlig kontakt)  
6. Bryter til markiser - flyttet ut av skap slik at mer tilgjengelig  
7. Bryter, lys garasje, byttet (liten, ønsket større bryter for enklere å treffe denne i mørket)  
8. Monterte ny ringelokkeknapp, nede (betongborr)

E-Tech Elektro Installasjon as: Montert elbillader i garasje ca. juni 2019.

Ergo Elektro AS, (Erling Whatne) var innleid også på tidligere tidspunkt (en gang mellom 2007 og 2016). Vi husker ikke hva han gjorde da.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar Vet ikke hva det er

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar Elsikkerhet Norge - 2016

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar E-Tech Elektro Installasjon as: Montert elbillader i garasje ca. juni 2019.

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

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Ja, sokkeletasjen har eget bolignummer, U101.

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

#### 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

#### 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

#### 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar Vi har utført det på et tidspunkt, lenge siden, kanskje i 2008. Vi husker ikke dato. Utfallet krevde ikke tiltak så vidt vi kan erindre.

#### 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

#### 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

### SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

#### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

#### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Block Watne Boliger,  
Boks 38,

4301 SANDNES.

EE/akh-69/403

Sandnes, den 12.12.1988

D Sak 1475/88.

Søknad mottatt 25.11.88 om oppføring av vertikaldelt bolig på gnr. 69  
bnr. 403, Lura. Lu Re.

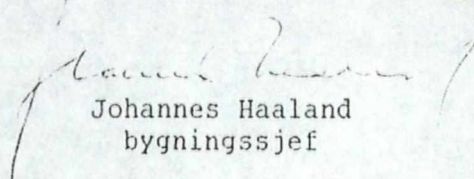
Bruksareal: Kjeller: 60 m<sup>2</sup> pr. leilighet  
1. et. : 63 m<sup>2</sup>  
2. et. : 42 m<sup>2</sup>  
Tot. 165 m<sup>2</sup> x 2 = totalt: 330 m<sup>2</sup>

Attester om nabovarsel foreligger.

Det foreligger erklæring vedr. adkomstvei og rett til å anlegge og  
vedlikeholde stikkledninger. Søker opplyser at standarderklæring er  
innlevert byingeniøren og erklæring vedr. adkomst og stikkledninger er  
innlevert til tinglysing.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 21. august 1987 må nøye etterkommes.
2. Lydskilleveggen mellom leilighetene må utføres i h.h.t. byggeforskriftene.
3. De krav som er gitt av byingeniøren må etterkommes.
4. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende for grunnarbeidet eller hele arbeidet har levert inn underskrevet søknad om ansvarsrett og denne er godkjent.  
Situasjonskart med angivelse av kotehøyde for topp grunnmur vil da bli utlevert.

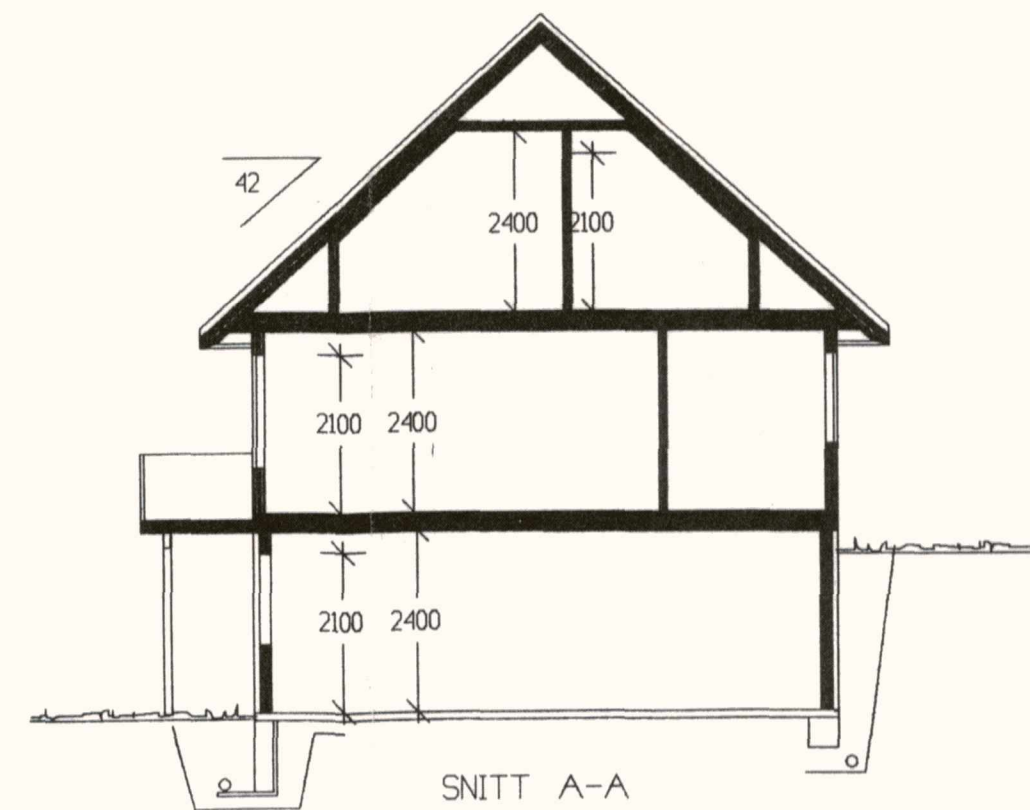
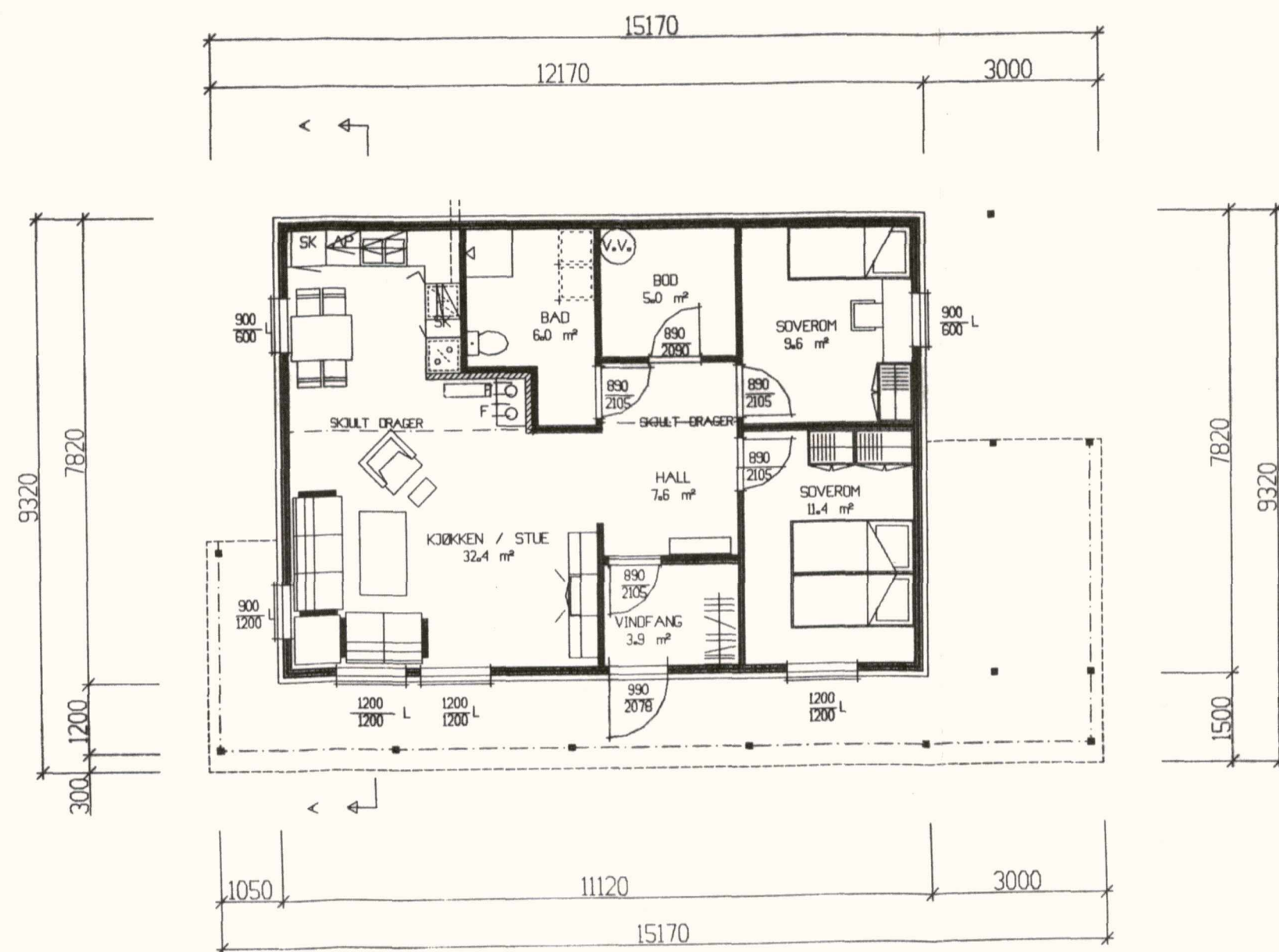
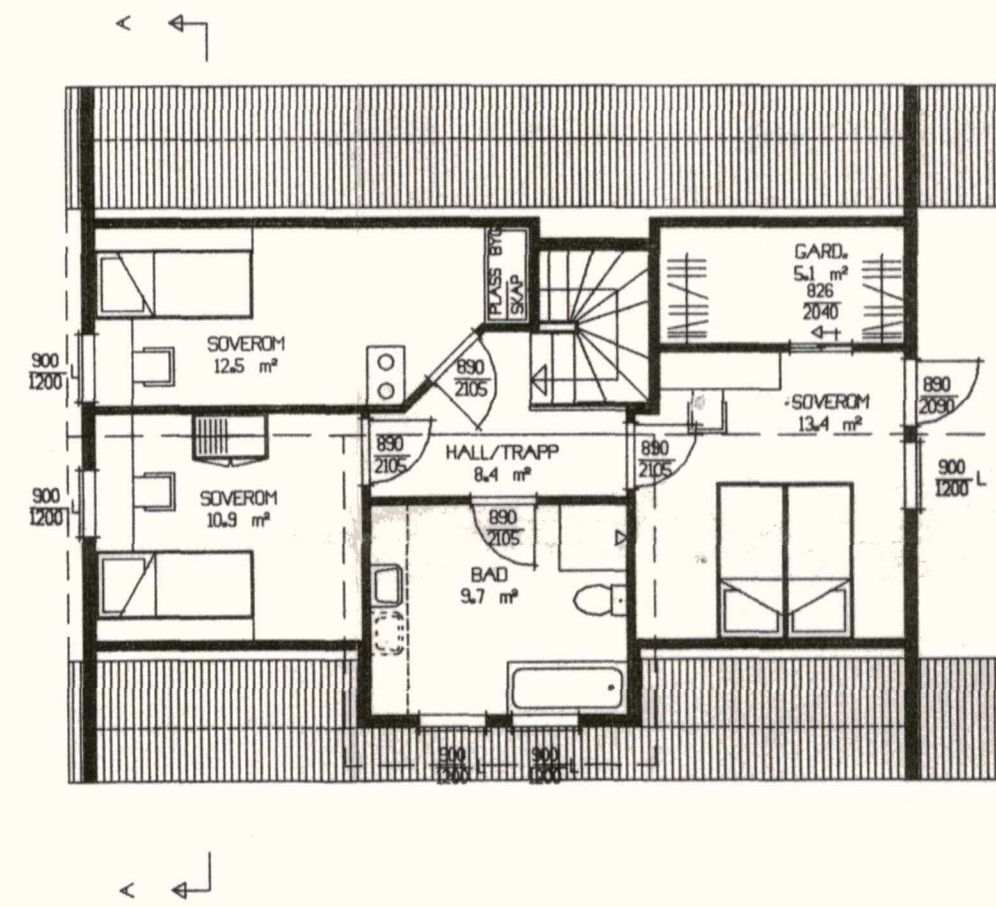
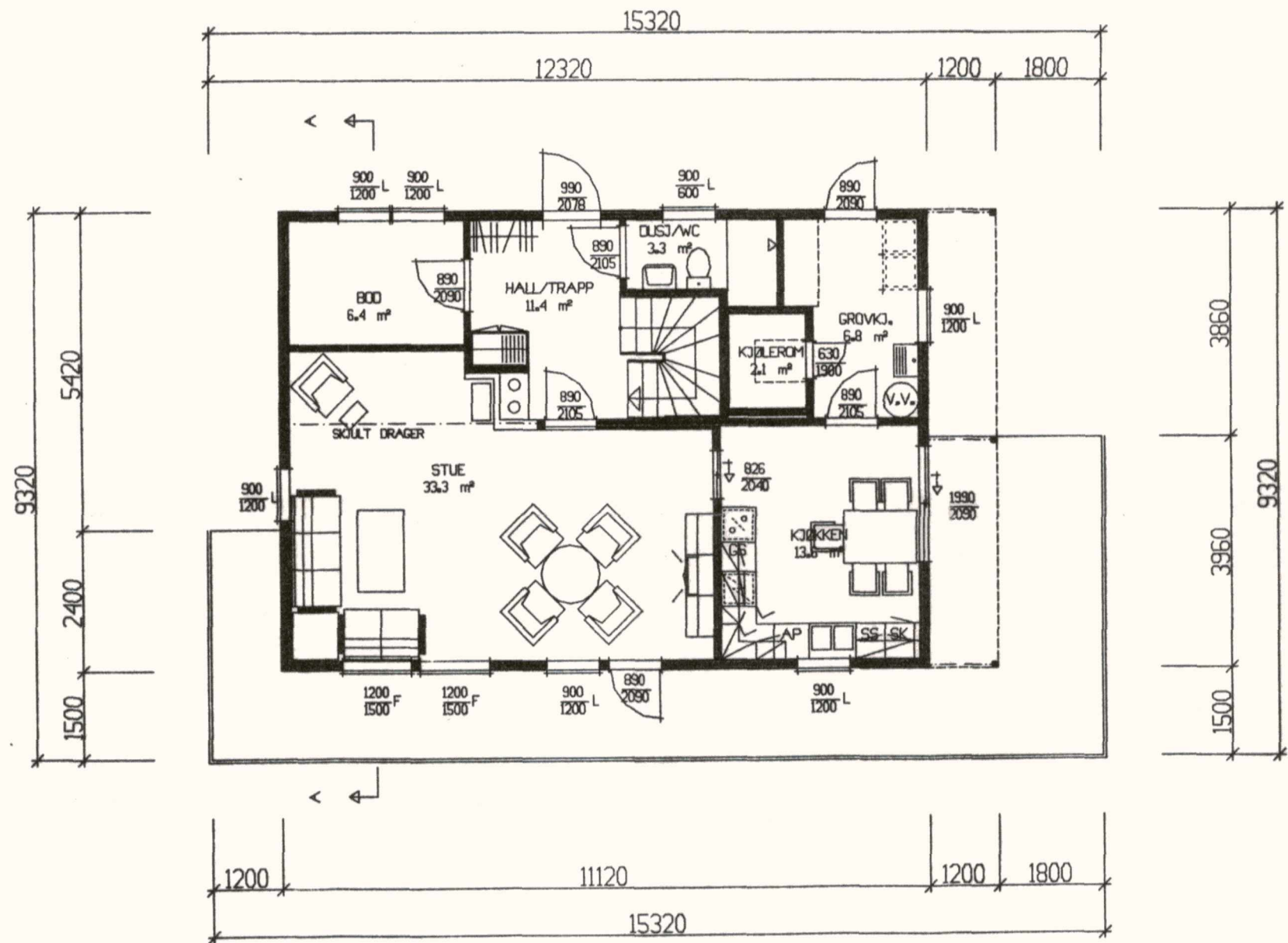
  
Johannes Haaland  
bygningssjef

Saksbeh.: E. Evensen

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

Generelle betingelser.

Div. sirkulæreskriv.



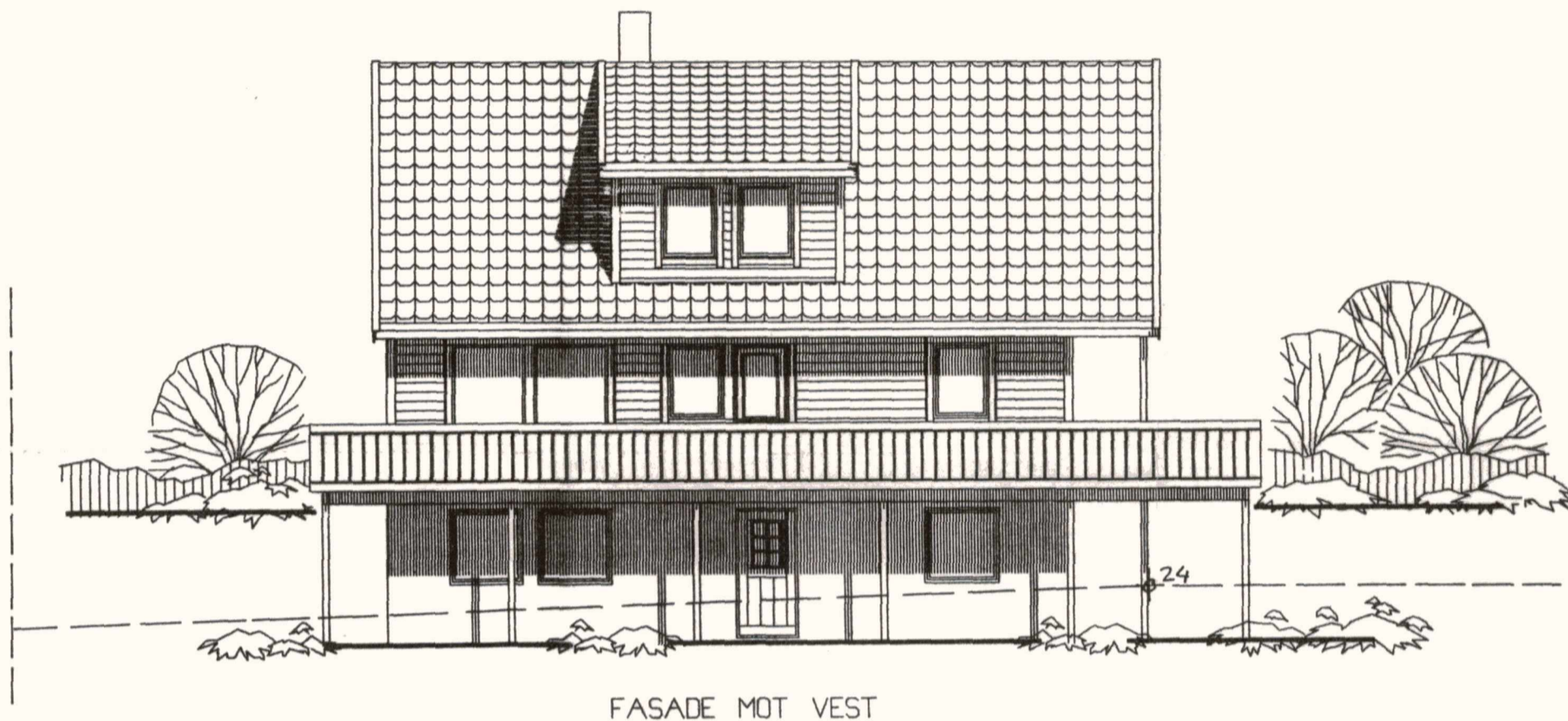
Godkjent av Bygningsetaten  
 sk. 784/90  
 Huset må ikke oppføres annerledes  
 enn de godkjente tegningene viser

SANDNES KOMMUNE  
 BYGNINGSETATEN  
 MOTTATT 15. 08. 90  
 NØKKEL 511  
 JOURNALNR 90/1987  
 MAPPENR 69/2344

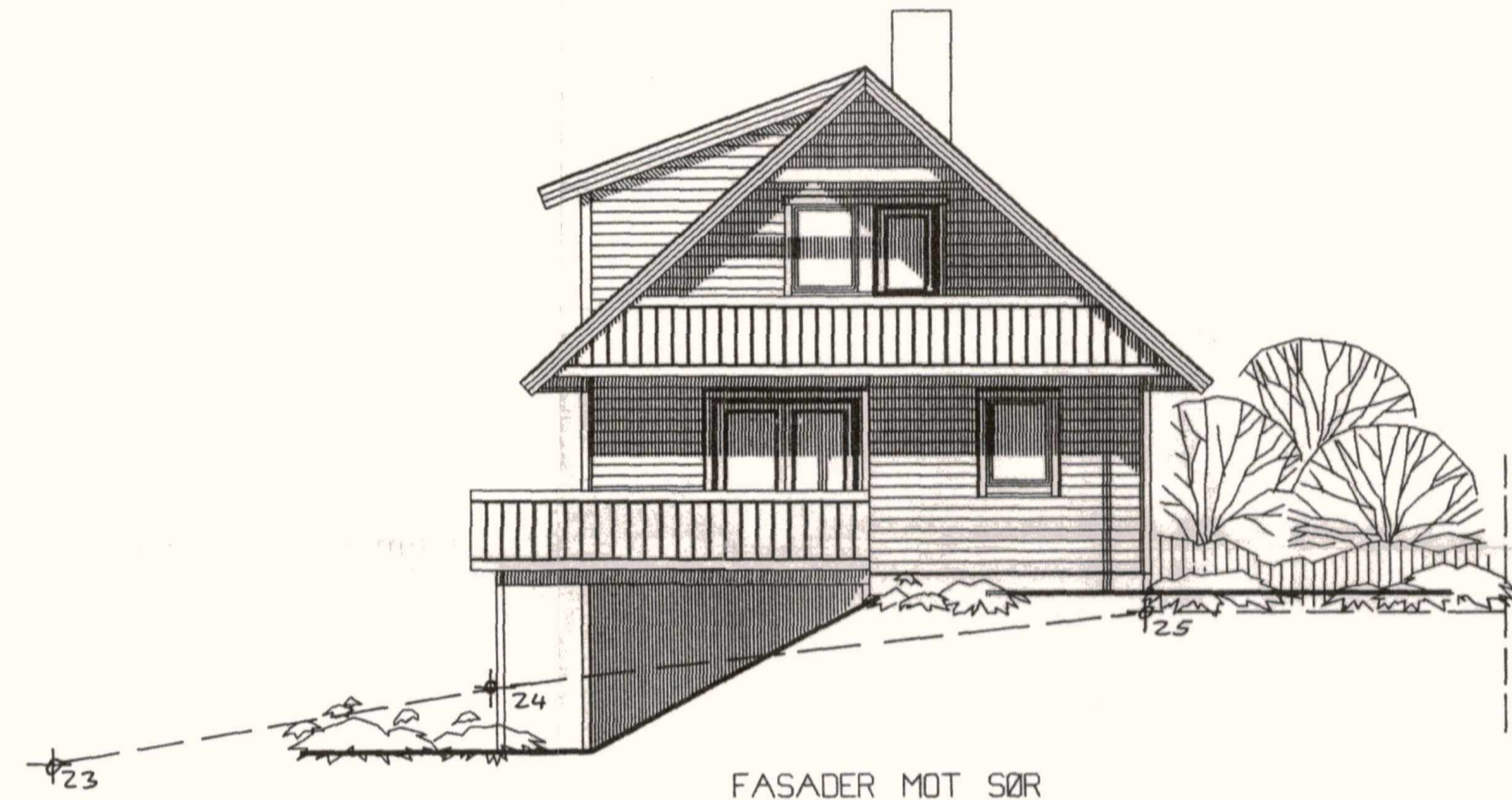
UOS:260997 A DIV.REV 13.06.90 ØSTVOLD

1. ETG = 81,00 X 1,0 = 81,00 KVM  
 2. ETG = 53,68 X 0,6 = 32,20 KVM  
 BRA = 135 KVM BA = 113 KVM  
 BA OG BRA I LEIL. = 78,45 KVM

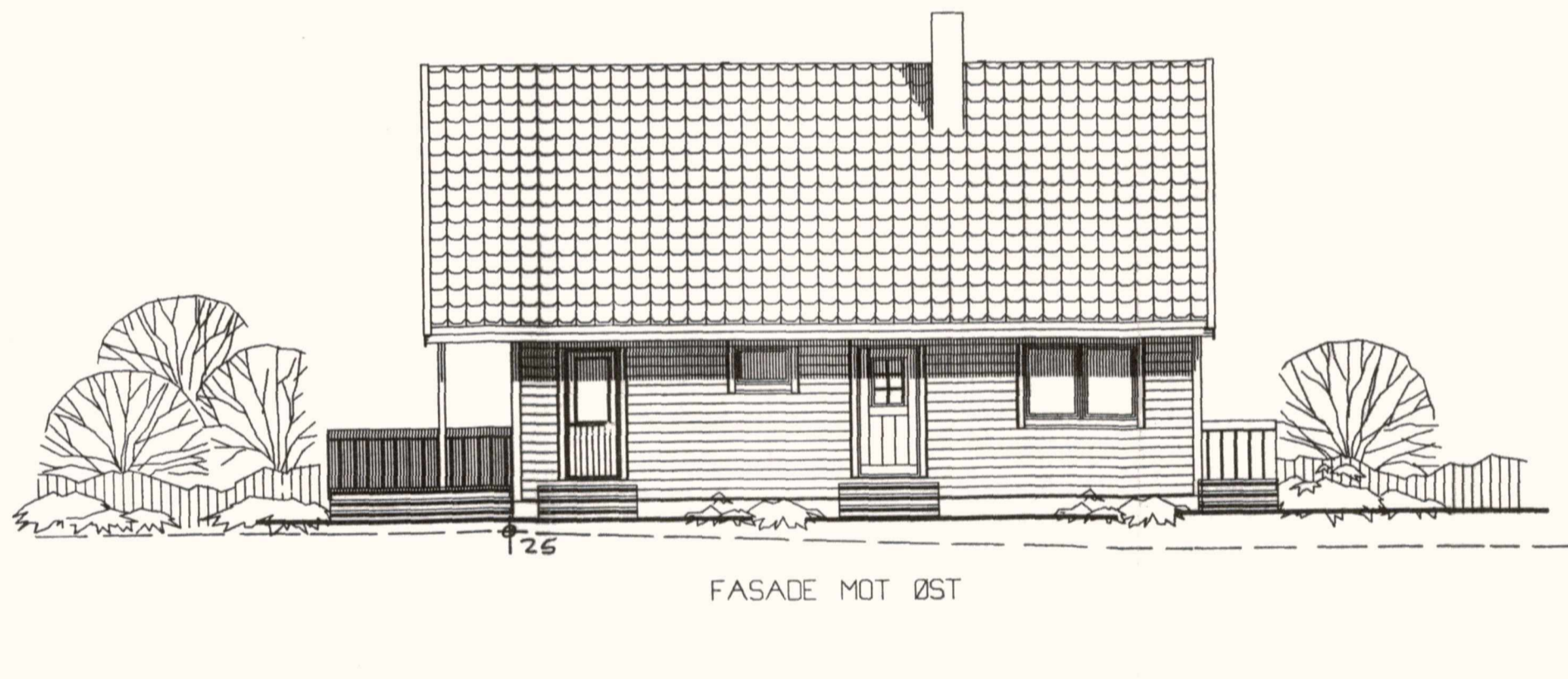
ENEBOIG FOR TOR REIDAR AASE			
PLANER / SNITT		HANS & GRETESTIEN SANDNES	
	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 496030
	GODKJ.		
	MAL	1:100	PROS.JNR.
	DATO	08.06.90	UC481 EGEN 63
TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRK			



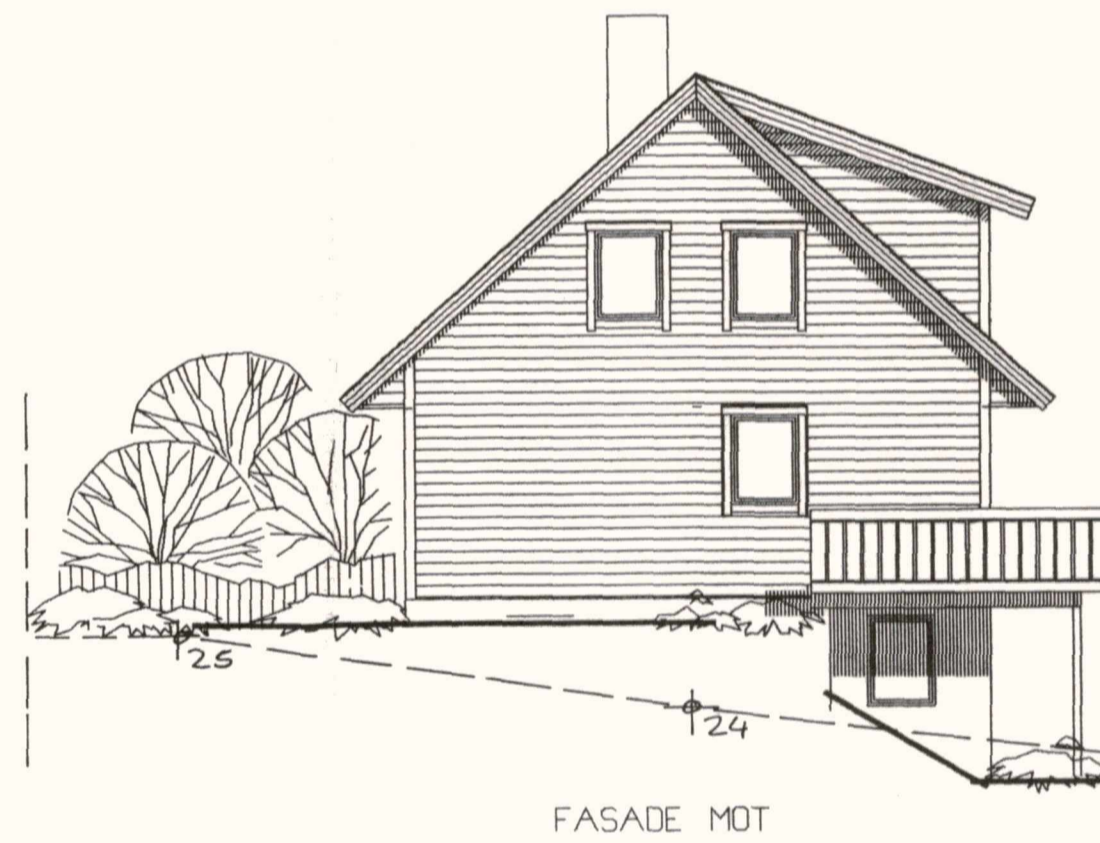
FASADE MOT VEST



FASADER MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT

Godk. nr. 784/93  
 sak. ....  
 Huset må ikke bygges utmerket  
 enn de gule linjene angir vist

**SANDNES KOMMUNE**  
 BYGNINGSETATEN  
 MOTTATT 15.288. 90  
 NOKKEL 511  
 JOURNALNR 90/1937  
 MAPPENR 69/2384

UOS:260997 A DIV:REV 13.06.90 ØSTVOLD

ENEBOILIG FOR <b>TOR REIDAR AASE</b>			
FASADER		<b>HANS &amp; GRETESTIEN SANDNES</b>	
	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 496031
	GODK.		
	MAL	1:100	PROSJEKTNR. EGEN 63
	DATO	08.06.90	UC481
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER I.			



Tor Reidar Aase  
Tornerosevegen 2

4300 SANDNES

SS/emh-69/2344

Jnr. 1937/90

Sandnes, den 03.09.1990

D Sak 784/90.

Søknad v/Block Watne Boliger A/S mottatt 15.08.90 om oppføring av horisontaldelt 2-mannsbolig på gnr 69 bnr 2344, Lura. Lu 1.

Bruksareal u. etasje	76 m <sup>2</sup>	Herav hybelleilighet i u. etasje	76 m <sup>2</sup>
1. "	83 "		
2. "	49 "		
Totalt	208 m <sup>2</sup>		

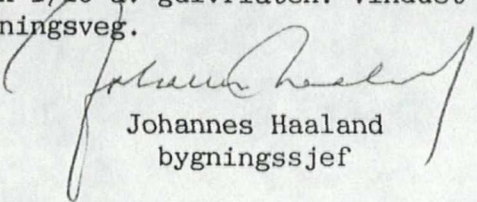
Attester om nabovarsel foreligger.

Kfr. sak 1475/88 - gnr 69, bnr 403 (parsell) hvor byggetillatelse for en vertikaldelt 2-mannsbolig ble gitt på denne tomt. Denne utgår.

Byingeniøren v/overing. Sømme opplyser at forholdene vedr. vann, veg og avløp er ordnet ved tinglyste erklæringer.

Byggetillatelse gitt i sak 1475/88 utgår.  
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.
2. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende for grunnarbeidet eller hele arbeidet har levert inn underskrevet søknad om ansvarsrett og denne er godkjent. Situasjonsskart med angivelse av kotehøyde for topp grunnmur vil da bli utlevert.
3. Vindu fra det minste soverom i u.etg. må økes slik at rommet får en lysflate tilnærmet lik 1/10 av gulvflaten. Vinduet må også kunne benyttes som alternativ rømningsveg.

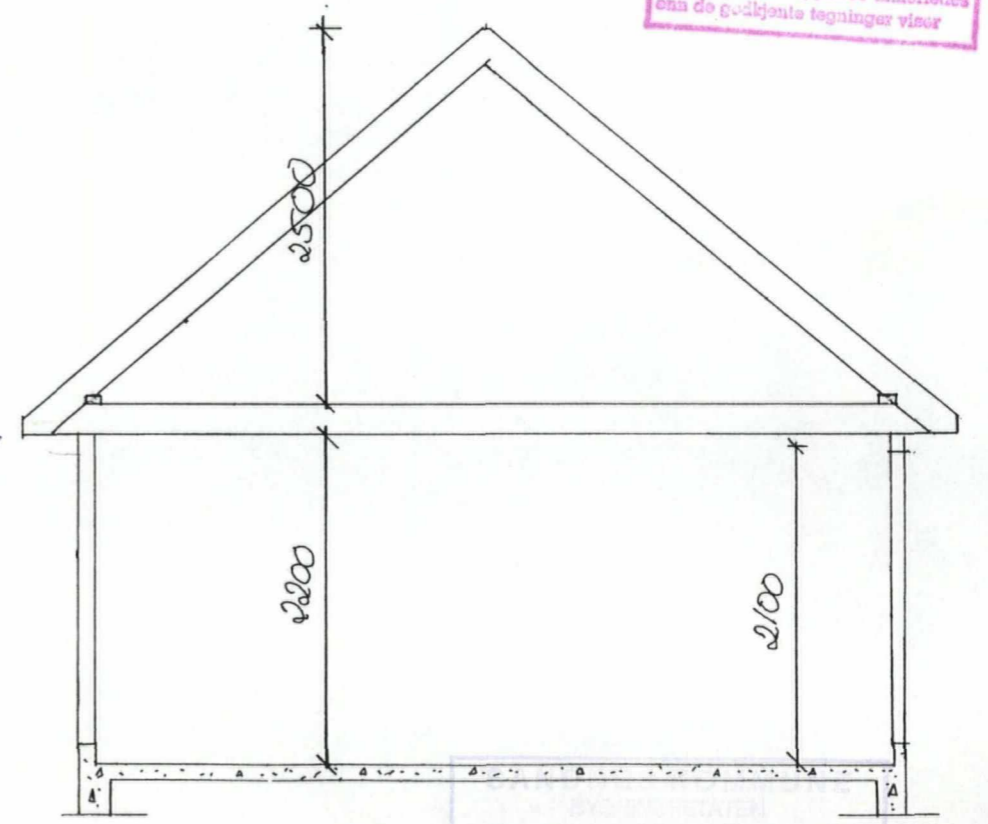
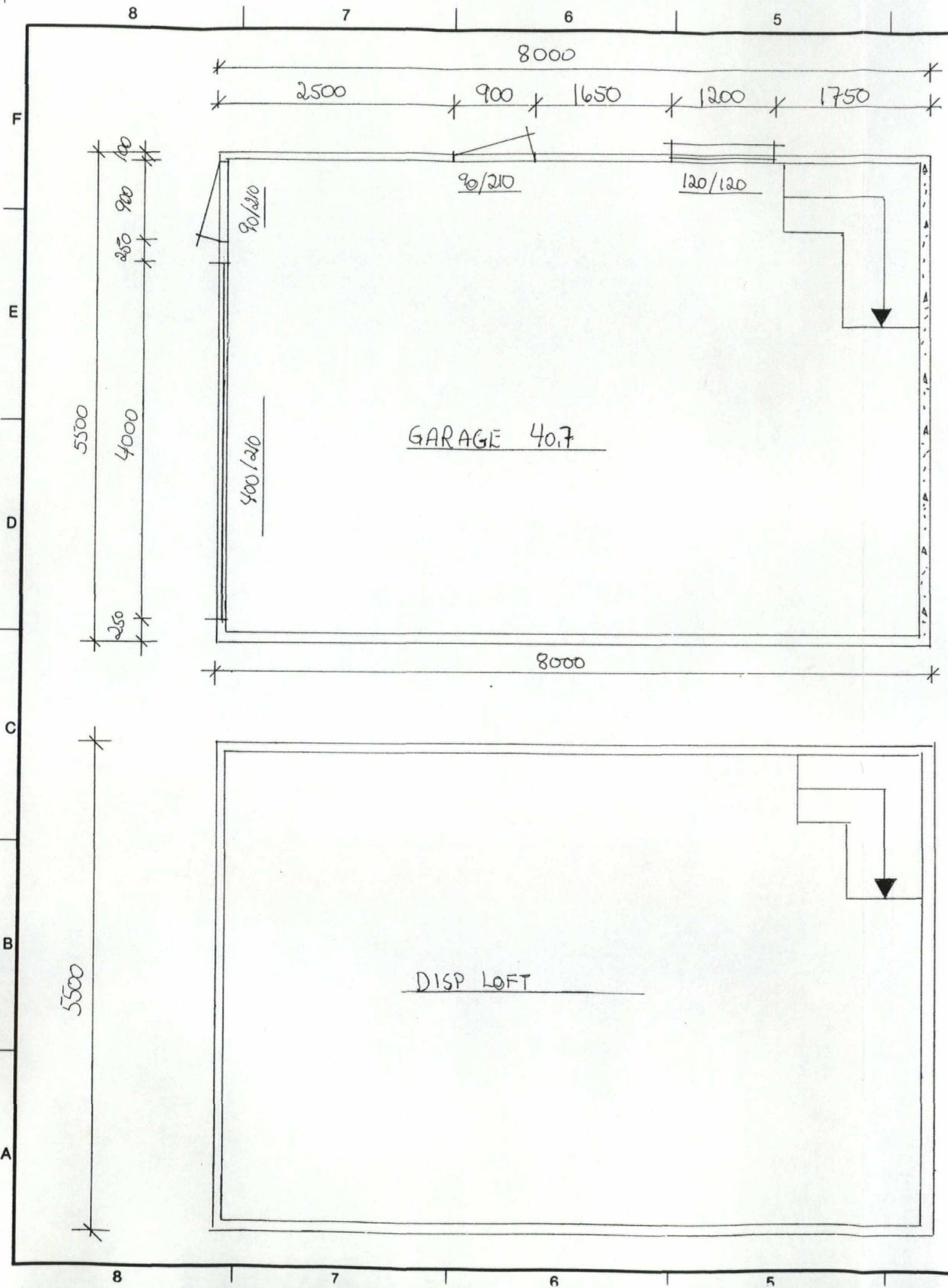
  
Johannes Haaland  
bygningssjef

Saksbeh. S. Skjørestad.

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

Generelle betingelser.

Div. sirkulæreskriv



Godkjent av Byggesjefen  
søkt ..... 788/92  
Huset må ikke oppføres annerledes  
enn de godkjente tegninger viser

BYGGSPESIFIKASJONEN  
MOTTATT 19. 10. 92  
MOKKEL 511  
JOURNALNR 92/2496 EE  
BILDETYPE 69/2344

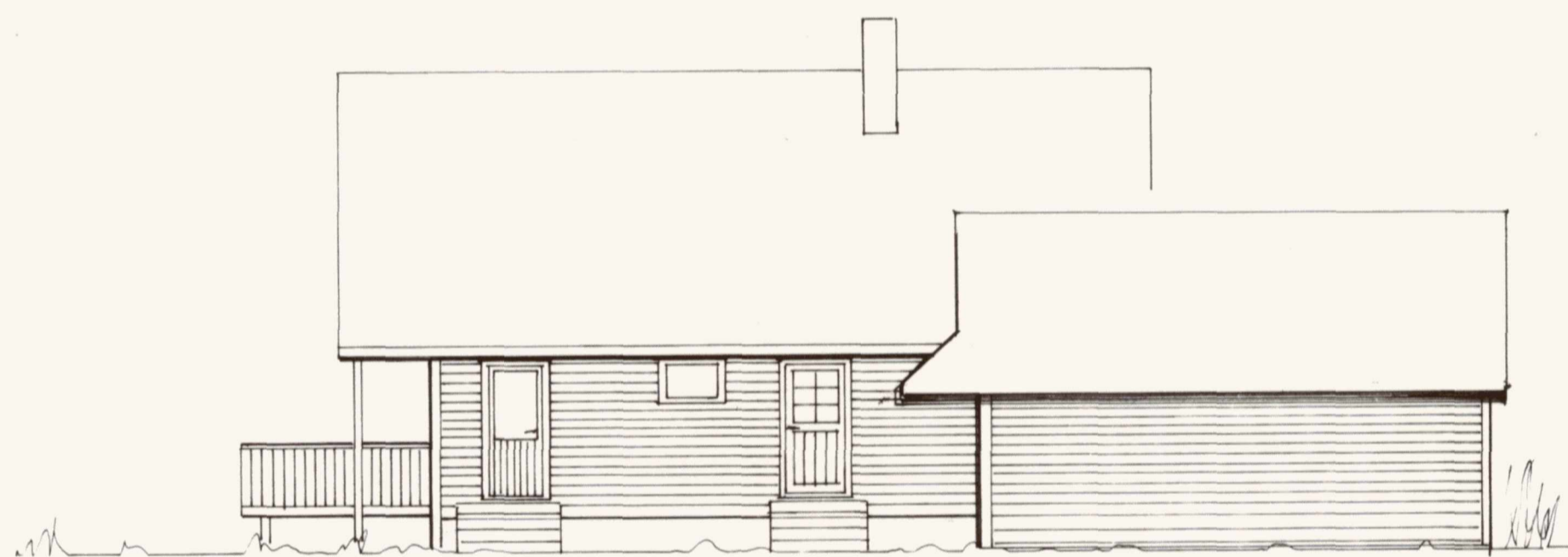
Dato 11/10-92	Konst/Tegnet O. Larsen	Godkjent	Målestokk 1:50	Byggmester OVE M. AASE Grevlingvn. 15 4340 BRYNE	
THOR REIDAR AASE HANS OG GRETESTIEN 4300 SANDNES				Erstatning for:	Erstattet av:
				GNR 69 BNR 2344	
Henviisning:		Beregning:			



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

Godkjent av Byggesektoret  
 ssk. 788/92  
 Huset må ikke oppføres anbrudt  
 enn de godkjente tegningenes viser

MOTTATT 19. 10. 92  
 511  
 92/2496 EE  
 69/2344

Art. nr.	Pos. nr.	Navn	type	dim.	Tegn. Stand.	Materiale	Anm.
Dato	3/5-92	Konst./Tegn.	O. Aase	Trac.	Målestokk	1:100	Byggmester OVE M. AASE Grøvlingvn. 18 4340 SANDNES
Kontroll		Stand. Kon.		Godkj.			Eret. for Gnr. 69 Bnr. 2344
TOR REIDAR AASE HANS OG GRØTESTIEN 4300 SANDNES							Eret. for



# Sandnes kommune

Telefon 04 60 54 04    Telefax 04 60 54 37

Teknisk etat  
BYPLANSJEFEN

Thor Reidar Aase,  
Hans og Grethe stien 9,

4300 SANDNES

Vår ref.: EE/akh 511-69/2344    92/2114    Sandnes, 23.10.1992

D SAK 788/92.

Søknad mottatt 7.9.92 og 19.10.92 om oppføring av garasje på gnr. 69  
bnr. 2344, Lura.

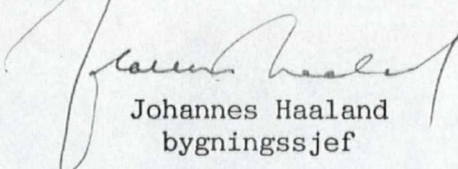
Bruksareal: 44 m<sup>2</sup>.

Attester om nabovarsel foreligger.

## VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.
2. Garasjen må plasseres min. 2,0 m fra kommunale ledninger.
3. Det må innhentes gravetillatelse fra byingeniøren, televerket og elverket. Godkjenning av byggesøknaden er avhengig av at gravetillatelse blir gitt.

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

Saksbeh.: E. Evensen

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



# Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Registrernr.(Gnr/bnr)	
Lura			gnr.69, bnr.2344	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Tomannsbolig	15.8.90	3.9.90	784/90
Byggherre		Adresse		Tif.
Tor Reidar Aase		Hans og Gretestien 11, 4300 Sandnes		
Anmelder		Adresse		Tif.
Block Watne Boliger A/S				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Ove M. Aase				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

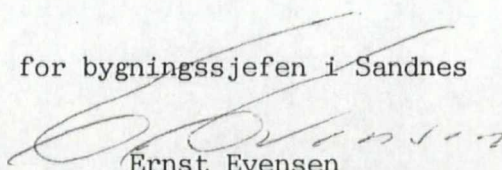
hele bygget  følgende del av bygget:

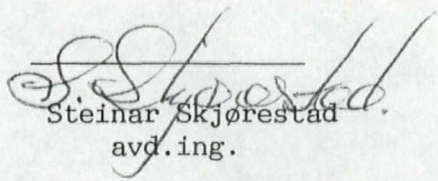
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Planering med fall fra vegg.

Boligetg. 2. Ildsted ikke montert.  
3. Røykvarsler.

for bygningssjefen i Sandnes

  
Ernst Evensen  
overing.

  
Steinar Skjørestad  
avd.ing.

Sted og dato  
Sandnes, den 28.11.1991

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Brannsjef

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 1 21 10 28  
Bankgiro 7334.05.14790



Sandnes kommune

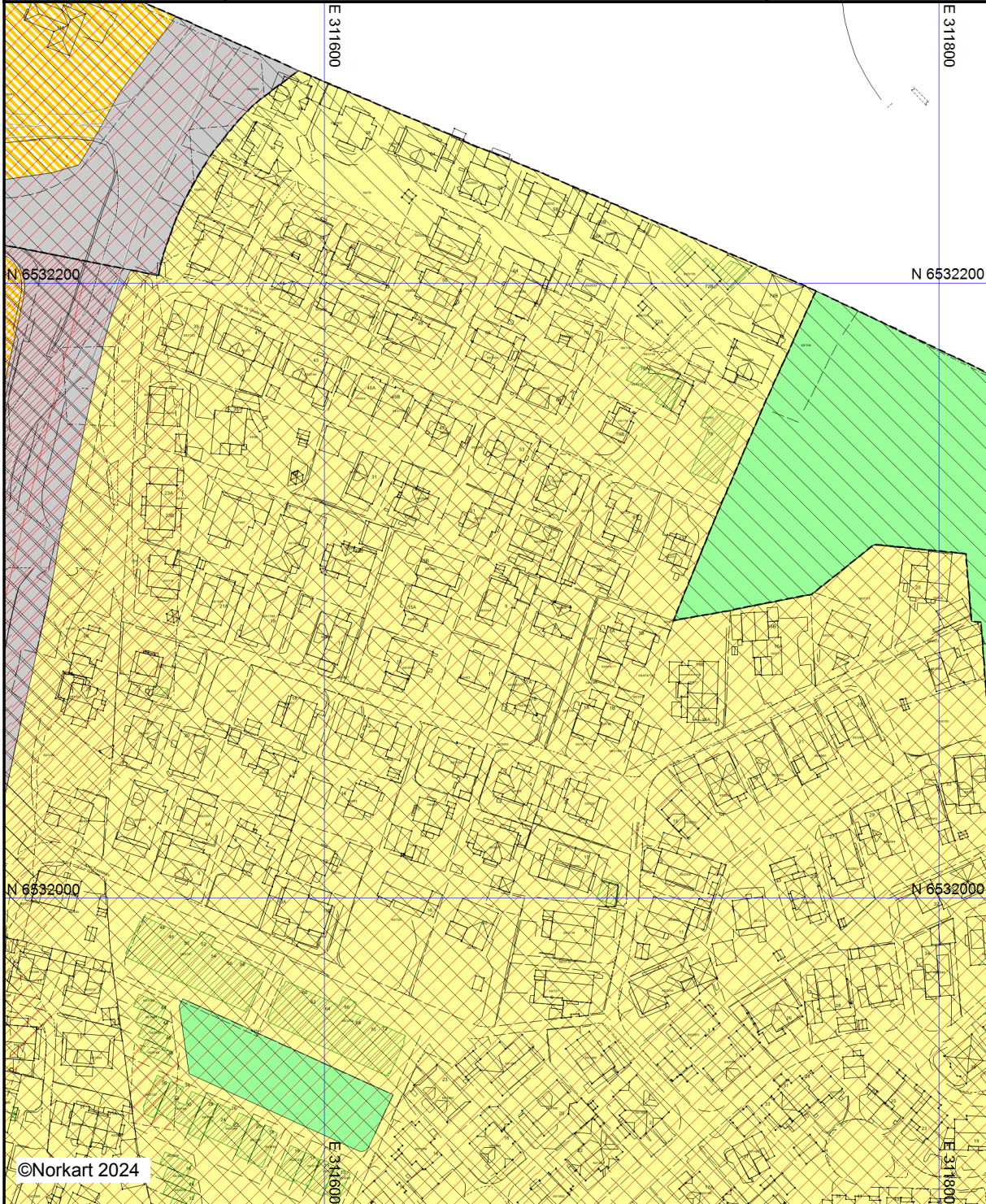
## Kommuneplankart

Eiendom: 69/2344  
Adresse: Hans og Grete stien 9  
Utskriftsdato: 26.08.2024  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Tiltak

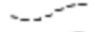


BygningTiltak

### VEG



Annet vegareal



Avgrensning mot annet vegareal



Parkeringsområde



Kjørebane kant



Autovern

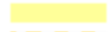


Gangfeltavgrensning



Vegskulderkant

### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)



Boligbebyggelse - nåværende



Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk



Veg - nåværende

### Eiendomsinformasjon



Eiendomsgrænse

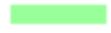


Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)



Grønnstruktur - nåværende

### Bygninger



Bygningsdelelinje



Grunnmur



Taksprang Bunn



Takplata



Takriss



Takoverbygg kant



Trapp inntil bygg, kant



Veranda



Bygningslinje



Taksprang



Mønelinje



Vegg frittstående

### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)



Faresone - Ras- og skredfare



Faresone - Flomfare



Faresone - Brann-/eksplosjonsfare



Sikringsone - Andre sikringssoner



Støysone - Rød sone iht. T-1442

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)



Faresone grænse



Sikringsone grænse



Støysone grænse

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde



Planens begrensnings



Grense for arealformål



Sykkelveg - nåværende



Kollektivtrase - framtidig

### Adresser

Abc

Adressepunkt tekst

### Stedsnavn og andre tekster

Abc

Navn på samferdsel