

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nisseberget 5  
4325 SANDNES  
Gnr./Bnr.: 33/650  
Sandnes kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 325 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 325 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.08.2025

## 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: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 trafikklysets 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	04.08.2025
Referansenummer	15071109
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0055
Hjemmelshaver/selger	OSVALD BJARNE VATLAND
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Osvald Bjarne Vatland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	08.08.2025 17:46

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nisseberget 5
Postnummer/sted	4325 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	33/650
Tomt	Eiet tomt: 711 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2000		

## Byggemåte

### Enebolig

Tomt opparbeidet med asfaltert vei, grusvei, diverse beplantninger, plenareal, diverse støttemurer. Boligen disponerer 3 garasjer.

### Boligbygg oppført i 2000

Bolig bestående av 3 etasjer. Kjeller med leilighet, 1 etg og loft. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédører med glassfelt. Vinduer, balkong og terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn og varmepumpe i stue (bolig) Utgang fra stue, kjøkken, vaskerom og soverom til balkong og terrasse.

## 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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i leilighet		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad på loft		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom 1 etg.		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Kjøkken - Kjøkken boligen		Overflater gulv	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc 1 etg (bolig)		Sanitærutstyr / innredning	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc kjeller (bolig)		Sanitærutstyr / innredning	12	
Øvrige rom		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / råloft		Konstruksjonsoppbygging	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong ved kjøkken og stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong på loft		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	

# 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)
Kjeller	88	56		144	
	Gang, entré, wc, bad, kjøkken/stue, soverom, 3 boder	3 garasjer			
1 etasje	91	19		110	53
	Gang, kjøkken, vaskerom, wc, stue	Hems over garasje			2 balkonger
Loft	71			71	4
	Stue, bad, 4 soverom				Balkong
SUM	250	75		325	57
<b>Total bruksareal: 325 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 230 m<sup>2</sup> P-ROM og 20 m<sup>2</sup> S-ROM.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 79 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 71 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m<sup>2</sup>.

Hems over garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 47 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 19 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28 m<sup>2</sup>.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til ca 84 m<sup>2</sup> (TBA).



# Rapport

## Våtrom - Bad i leilighet

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt møblement ved speil.  
Dusjhjørne med dører.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
1 suk.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 65,3 %, temperatur 19,1 grader C og duggpunkt 12,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Overflater vegger	Riss/sprekker og hull i flisfuger observert i dusjsonen. Fare for fuktinntregning i konstruksjoner. Tiltak anbefales.
	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.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vaskemaskin er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.  Det registreres utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.


# Våtrom - Bad på loft

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt møblelement ved speil.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Badekar med innebygget badekararmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
2 sluk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57,3 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 12,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	--

 TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk er ikke tilgjengelig for rengjøring. Fare for at sluk går tett. Tilkomst bør etableres.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone (ved badekar) er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	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)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



## Våtrom - Vaskerom 1 etg.

---

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte tapetserte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armaturer på vegg.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
1 sluk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke tilstrekkelig. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtrommet, eksempelvis malt tapet. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	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.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

## Kjøkken - Kjøkken boligen

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.  
Kjøkkenøy.  
Benkeplate av laminat. Steinplate ved platetopp.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.  
Vegghengt ventilator med komfyrvakt.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

## Kjøkken - Kjøkken i leiligheten

---


Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med teppe.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc 1 etg (bolig)

---

Flislagt gulv.  
Tapetserte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

 **TG 2**      Sanitærutstyr / innredning      Drenering fra innebygget systeme er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc kjeller (bolig)

---

Flislagt gulv.  
Tapetserte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

 **TG 2**      Sanitærutstyr / innredning      Drenering fra innebygget systeme er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.  
Varmepumpe i stue.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon


 **TG 2**      Overflater gulv      |      Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

---

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med gulvbelegg, fliser og vegg til vegg teppe.  
Vegg og himlingsflater med tapetserte vegger, malte vegger og himlingsflater.  
Gulvvarme i stue leilighet (Basert på opplysninger fra huseier)  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Spesielle observasjoner

 **TG 2**      Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).      |      Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking ble det observert utlektet grunnmur, papp, isolasjon, plast og 1 lag gips i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskade i konstruksjonen. Det ble ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 86,7 %, temperatur 16,6 grader C og duggpunkt 14,4 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes.

## Loft - innredet

---

Loftsetasjen er innredet.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon -  
Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**      Konstruksjonsoppbygging      Konstruksjonen er lukket. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.


## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via luke.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige taksperrer.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

      Kontroll av diffusjonssperre      Dampsperre/plast i konstruksjonen over loftsetasjen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.


 **TG 2**      Konstruksjonsoppbygging      Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

 **TGIU**      Inspeksjonsmulighet      Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

---

Elementpipe 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

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappevange til øverste trapp har sluppet/sklidd ut av spor. Årsaken ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--------------------	---


## Etasjeskiller - Kjeller, 1 etasje og loft


Støpt gulv mot grunn.  
Etasjeskille av tre og betongkonstruksjoner.  
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.  
Kjeller: Følgende rom er målt: Stue og gang.  
1 etg: Følgende rom er målt: Stue og kjøkken  
Loft: Følgende rom er målt: Soverom og stue

 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)

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør av plast.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Hovedstoppekran boligen er plassert i teknisk bod.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er plassert på bad i leiligheten  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod leilighet og boligen.  
Varmtvannsbereder på 116 L (fra 1999) plassert i bod leilighet  
Varmtvannsbereder på 200 L (fra 2023) plassert i bod boligen  
Balansert ventilasjon (fra byggeår)  
Varmepumpe i stue (boligen)

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)
---	--

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder i leiligheten er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet plassert i bod leilighet og bod bolig har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet må etableres.

## Radon

---



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## 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 bygnings sakkyndige 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 sikringskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår og 11. 09. 2017 (boligen)

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: ja

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

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: ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod leilighet og bod i bolig.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år), og det dokumenteres at avvik som er påpekt i denne rapporten er utbedret og lukket. Det er fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på ovennevnt dokumentasjon.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning, samt teglstein på grunnmur ved inngang.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufting allesider. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

## Dører og vinduer

---

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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

 Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Yttertak

---

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

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.


På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å varsle om risiko for skade, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.  
Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn.  
Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong ved kjøkken og stue

---

Utgang fra kjøkken til balkong på ca 15 m<sup>2</sup> og stue til balkong på ca 38 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter ved kjøkken og 0,93 ved stue.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater av synlig betong.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter på balkong ved stue. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong på loft

---

Utgang fra soverom til balkong på ca 4 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Balkongen har utvendig stikkontakt.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Overflatebehandlingen er slitt. Manglende behandling reduserer levetiden på treverket. Overflatebehandling av balkong gulv vurderes ved behov.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue og vaskerom til terrasse.  
Terrasse i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning.



TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Det er observert noe skjevheter og svikt i konstruksjonen. Årsaken ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflatebehandlingen er slitt. Manglende behandling reduserer levetiden på treverket. Overflatebehandling av terrassegulvgulv vurderes ved behov.



TGIU

Fundamenter

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

## Utvendige trapper

---

Trapp i betong.



TG 2

Helhetsvurdering

Det mangler rekkverk. Fare for fallulykker. Håndløper til vegg bør etableres.

## Grunnmur, fundamenter

---

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betong.



TG 1

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



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.  
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Svakt skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Følgende avvik registrert:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

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

## Forstøtningsmurer

---

Diverse forstøtningsmurer av stein.



TG 2

Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk på forstøtningsmur ved terrasse. Fare for fallulykker. Tiltak bør påregnes.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller: I stue er takhøyden målt til 2,42 meter og på bad er takhøyden målt til 2,42 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,40 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter.

2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,35 meter.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist tegninger datert 27.10.1998. 18.06.2001.25.10.2002.  
Ferdigattest 21. 12.2000.  
Ferdigattest godkjent leilighet 25. 03.2025

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert. 10.11.1999 (leilighet) 11.09.2017 (boligen)

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 02.10.2023

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 29.04.2025

## 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 bygnings-skader, 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 fukt-skader 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.

### 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 skjvhet 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.



Konstruksjoner (tilfargerulv, himling og vegger). -  
[Fuktmåling kjellevegg]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på bad i leilighet]



Overflater vegger - [Veggfliser bad i leiligheten]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. -  
[Rørgjennomføring tilknyttet vaskemaskin. Bad i leiligheten]



Fallforhold (gulv) - [Fallforholdet i dusjonen. Bad i]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad i leilighet]

leiligheten ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp i leilighet ]

]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp boligen ]



Sanitærutstyr / innredning - [Benkeplate på vaskerom ]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på vaskerom ]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp ]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad på loft ]



*Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - [Balkon ved soverom på loft ]*



*Fuktsikring av grunnmur - [Fuktsikring Grunnmur.]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250055		
Adresse	Nisseberget 5				
Postnr.	4325	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?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23	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	Polise/avtalnr	8338452		
Selger 1 Fornavn	Osvald	Etternavn	Bjarne Vatland		

## 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

**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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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 Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentaar
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   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentaar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentaar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar

**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

**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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.
-------------------------------------	--

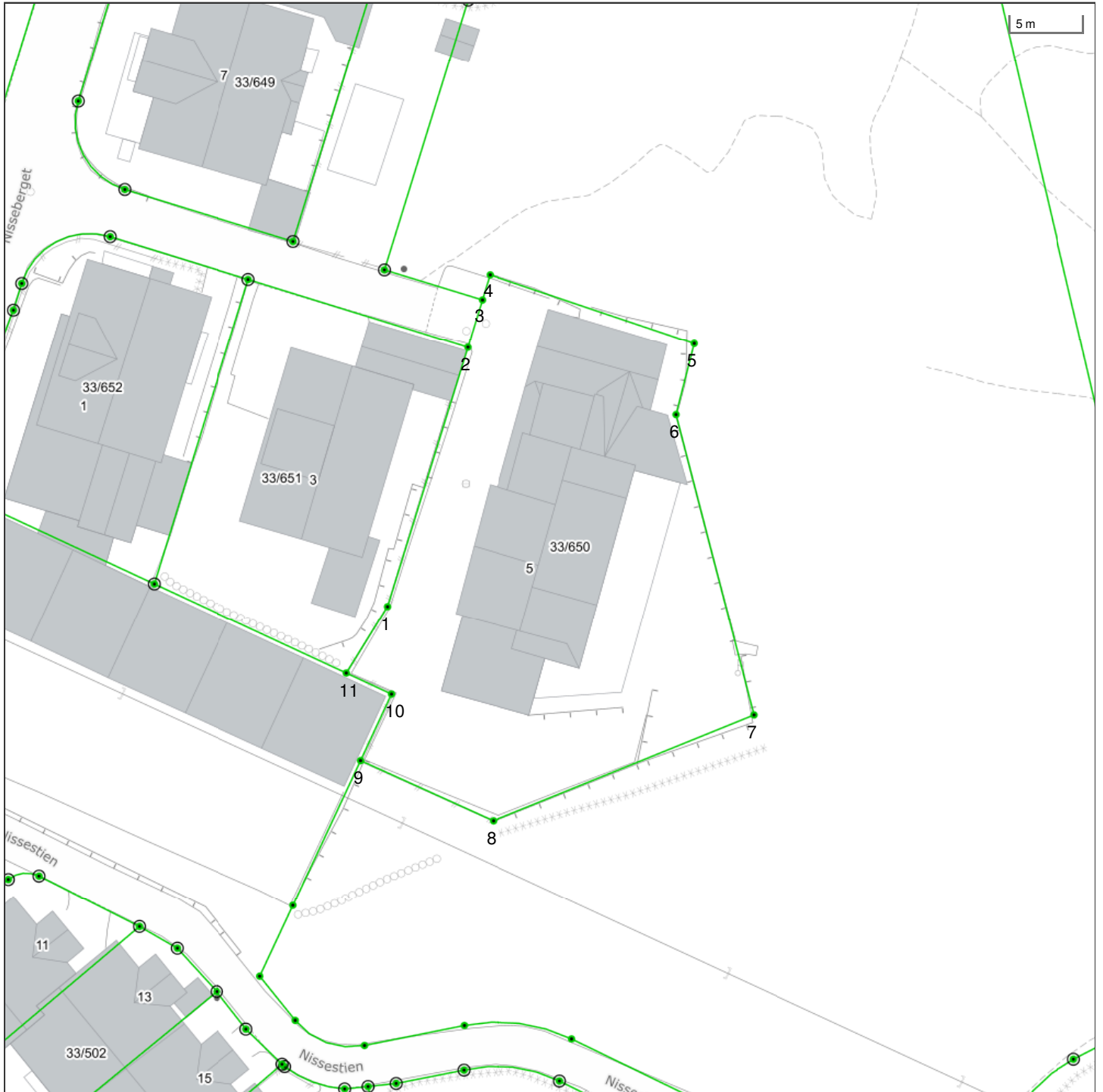
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<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.
--------------------------	--

# Eiendomskart for eiendom 1 108 - 33/650//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	711,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6525433	<b>Øst</b>	312456

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525428,75	312445,06	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,55	
2	6525446,81	312451,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,21	
3	6525450,13	312452,81	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,53	
4	6525451,88	312453,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
5	6525446,3	312467,67	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,28	
6	6525441,33	312466,14	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
7	6525419,81	312470,62	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,98	
8	6525413,23	312451,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,94	
9	6525417,94	312442,63	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,31	
10	6525422,53	312445,04	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
11	6525424,17	312441,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	



# Grunnkart



SANDNES  
KOMMUNE



Adresse: Nisseberget 5, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/650/0/0

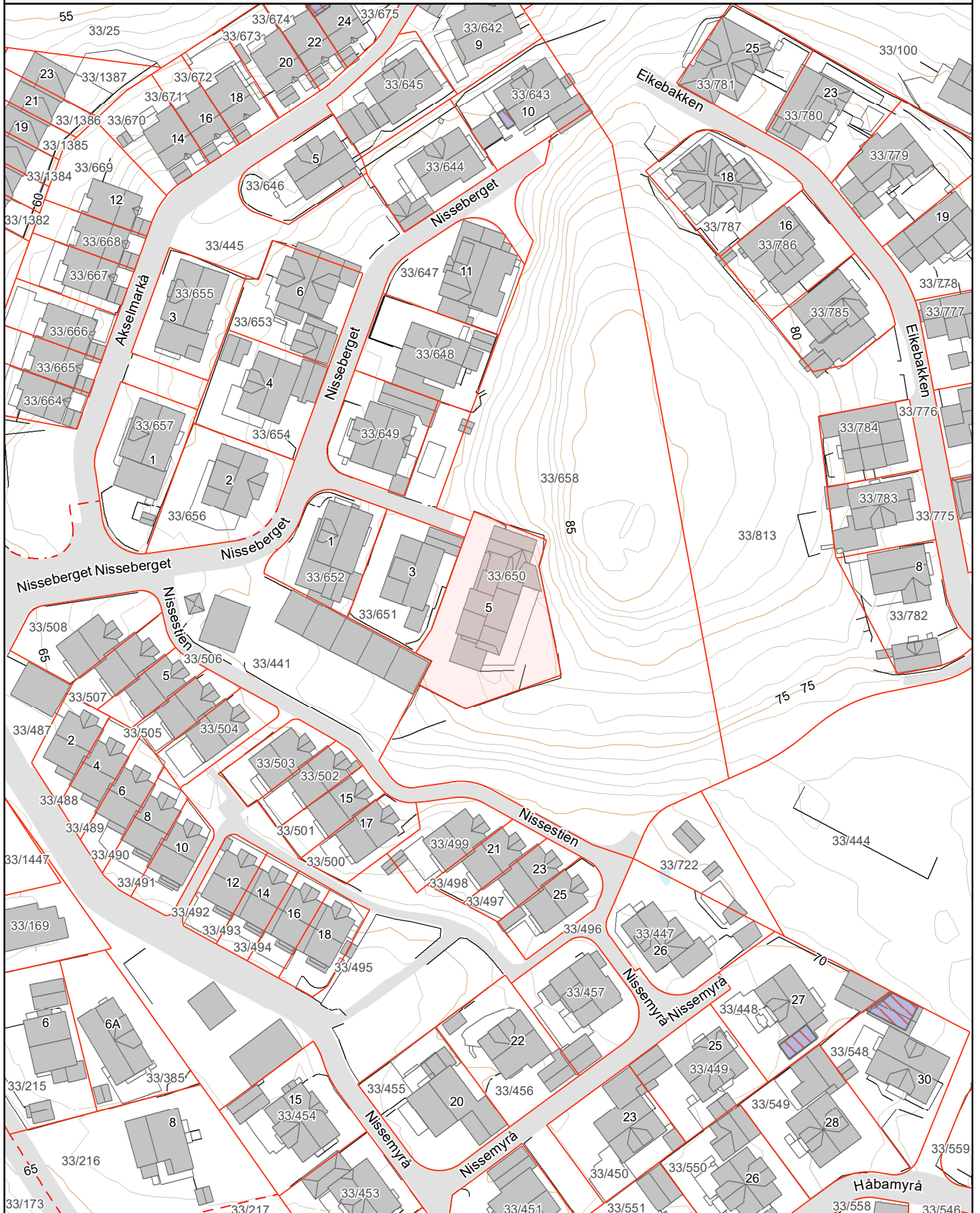
Dato: 2025-04-29

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



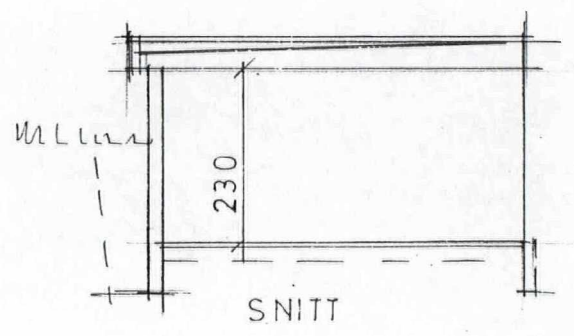
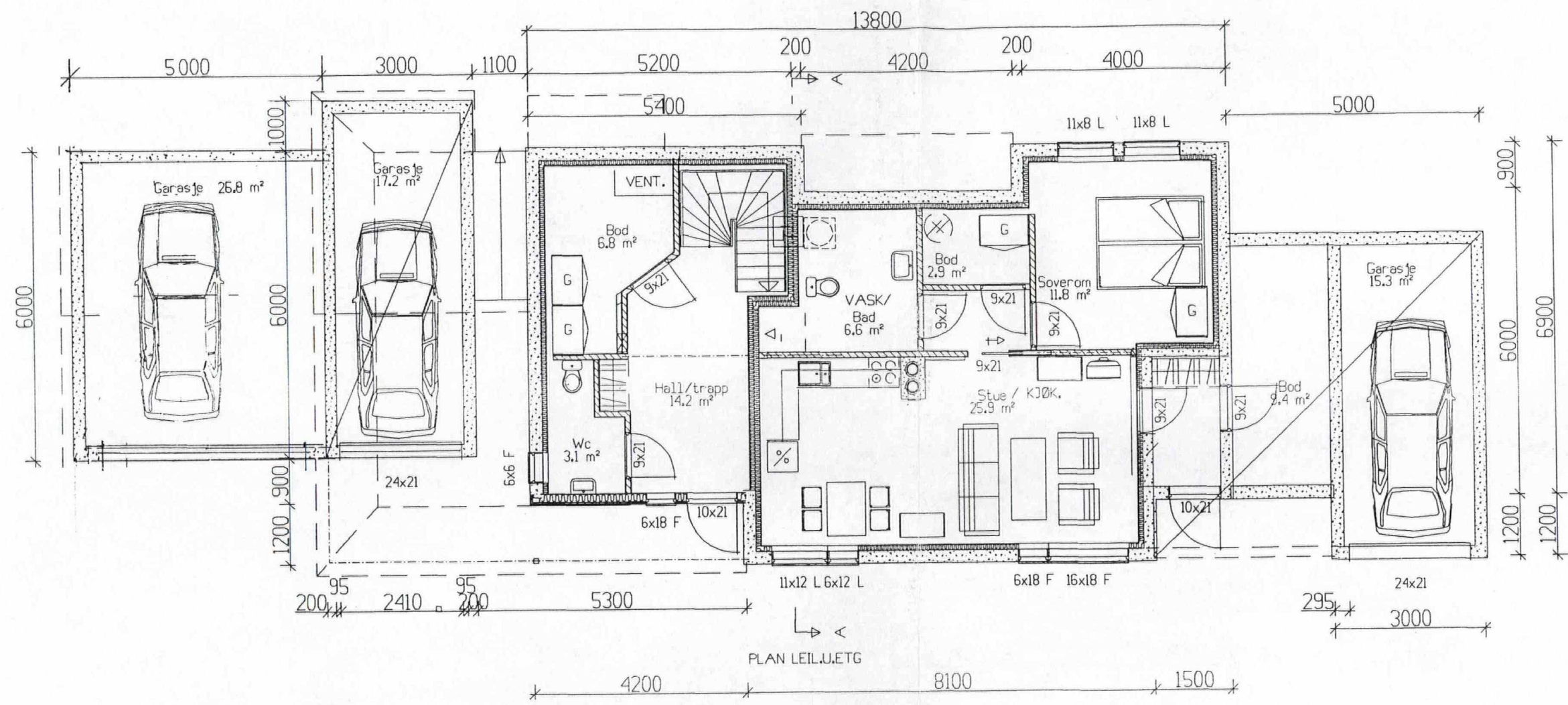
SANDNES KØP  
BYUTVI

Dokument: 3 Avd.

18 JUN 2001

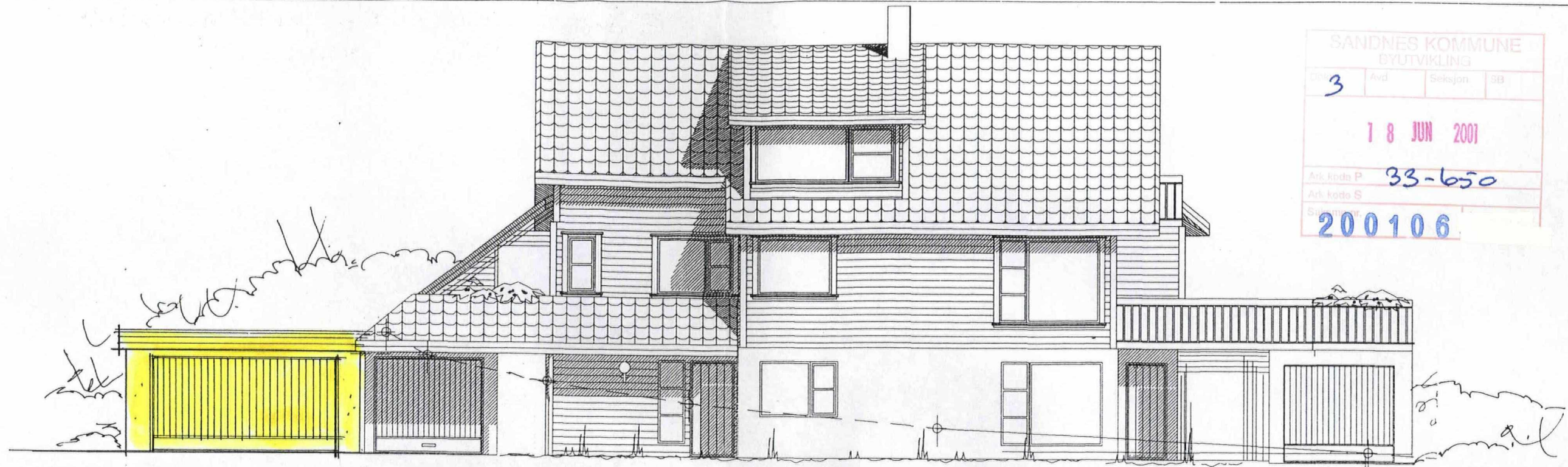
Indre P: 33-650

200106



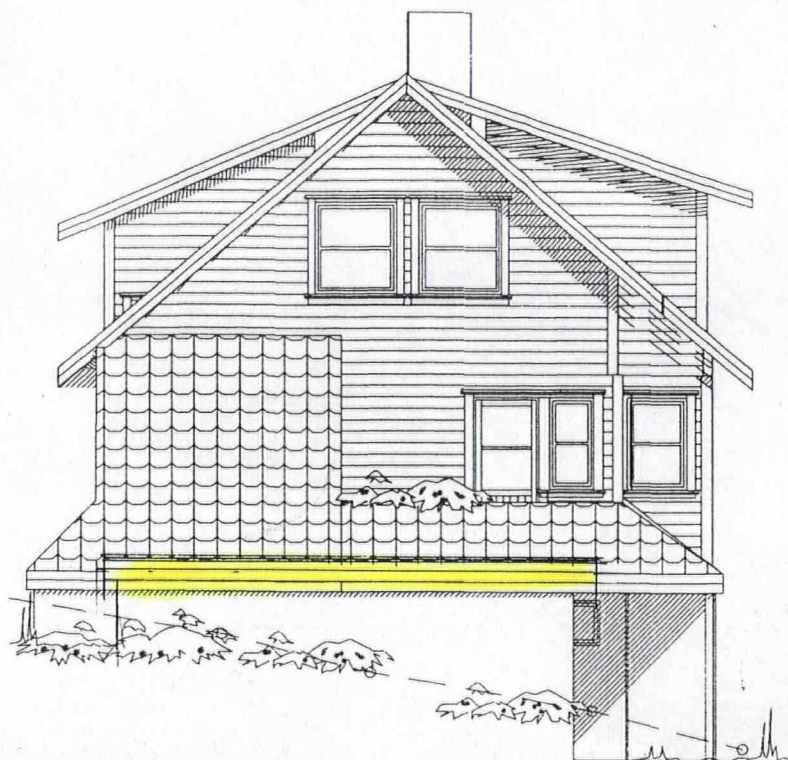
GARASJE 26.8 m²

Tiltakshaver:	ARNFINN WOSTER	DATO: 16.01.
Byggeplass:	NISSEBERGET 5, 4300 SANDNES	M: 1:100
Kommune:	SANDNES	
Gnr: 33	Bnr: 650	



SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
3	Avd	Seksjon	SB
18 JUN 2001			
Ark. koda P	33-650		
Ark. koda S			
Skjema nr.	200106		

FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT : NORD - ØST

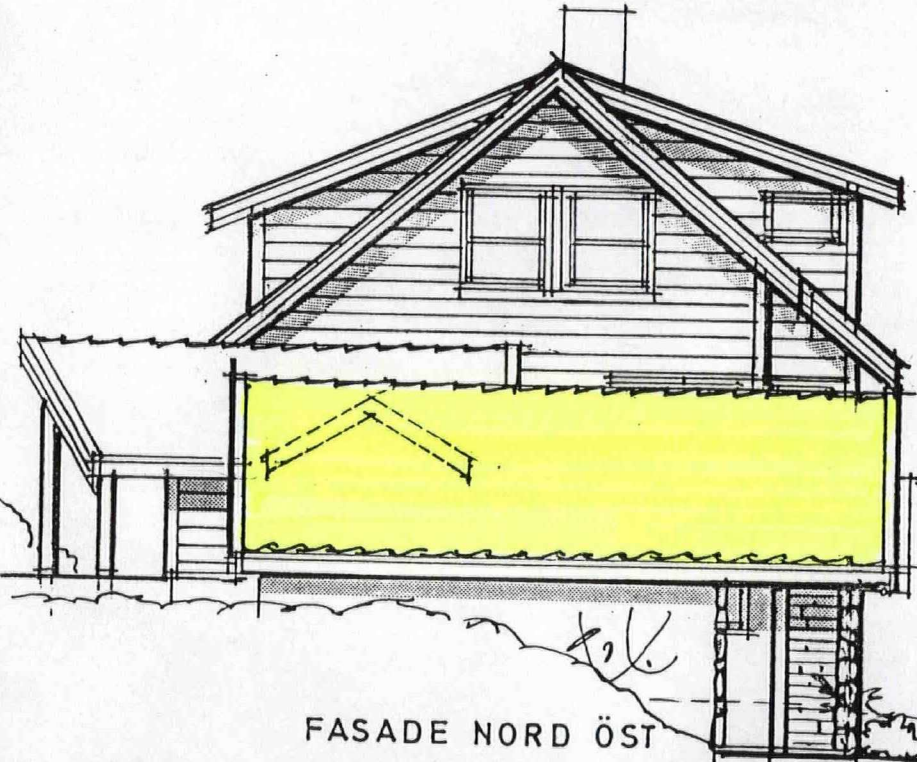


FASADE MOT : SØR - ØST

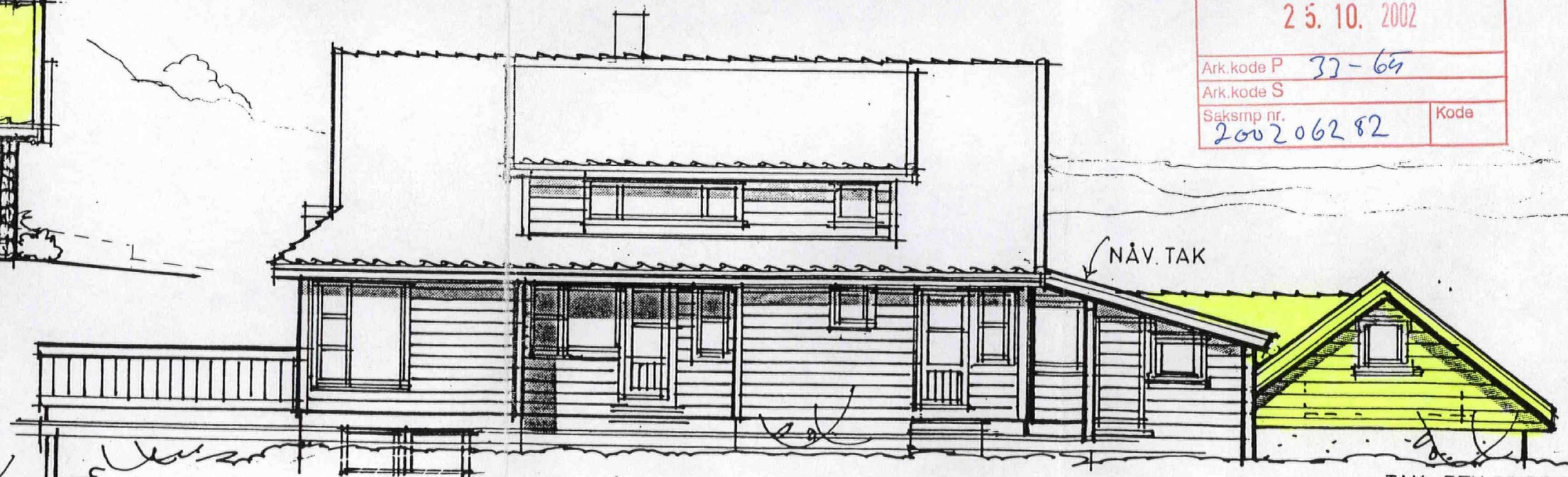
Tiltakshaver:	ARNFINN WOSTER	DATO:	16-01.
Byggeplass:	NISSEBERGET 5, 4300 SANDNES	M:	1:100.
Kommune:	SANDNES		
Gnr:	33	Bnr:	650
GARASJE TEGNING			



FASADE NORD VEST



FASADE NORD ÖST



FASADE SÖR ÖST

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: ..... 1278102

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Doknr.	Avd.	Seksjon	SB
2			ØLGA
25.10.2002			
Ark.kode P	33-65		
Ark.kode S			
Saksmp nr.	200206282	Kode	

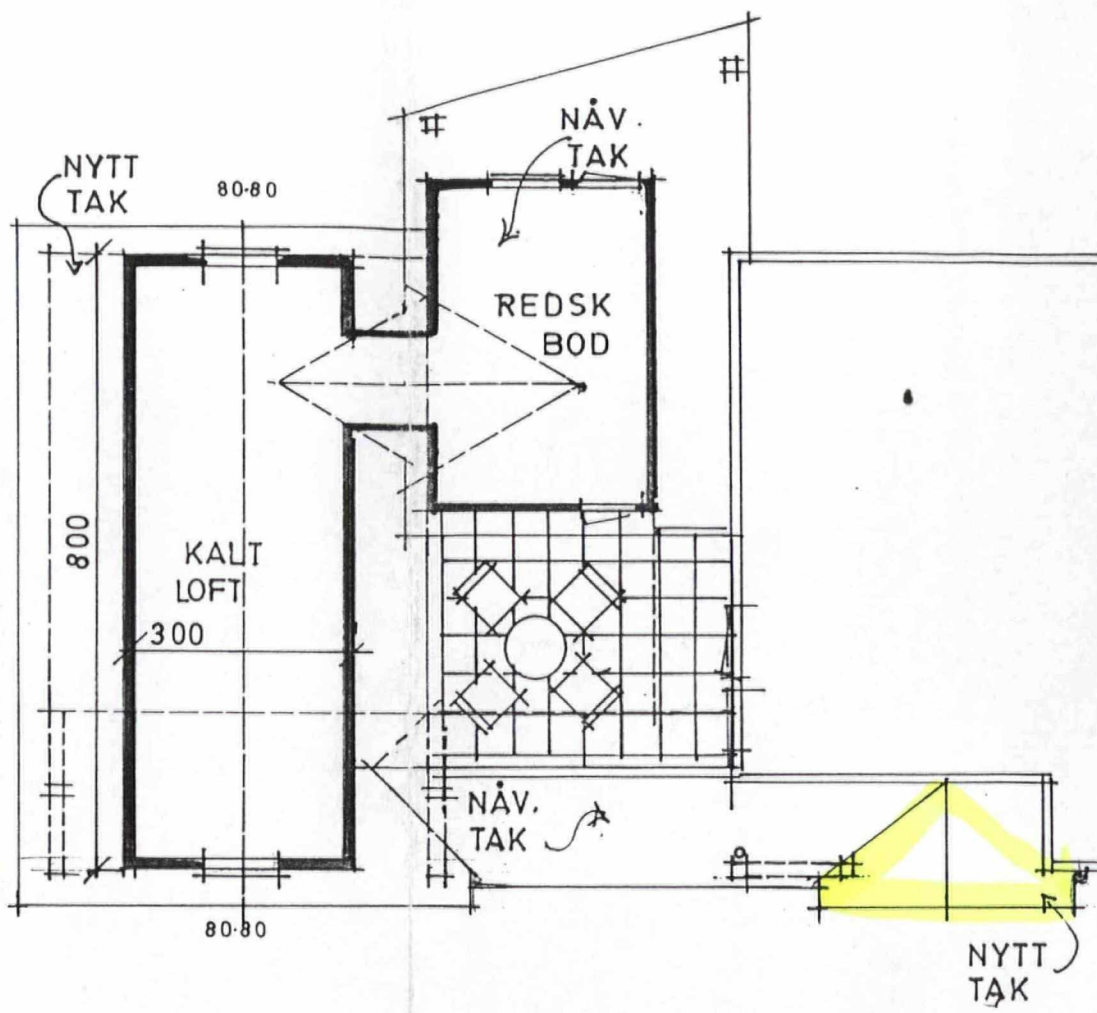
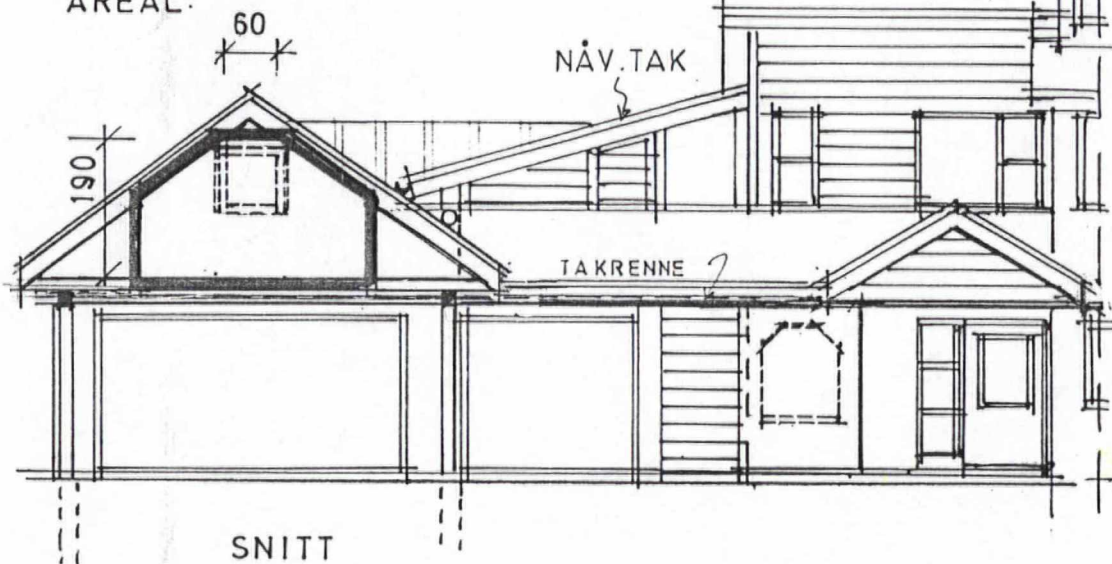
TAK REV:25-7-02

TILTAKSHAVER: OSVALD VATLAND M:100  
BYGGSTED: NISSEBERGET 5. D.5-7-02.  
GNR 33 BNR 650 SANDNES.

ARKITEKT NR.02  
KJELL GRAMSTAD

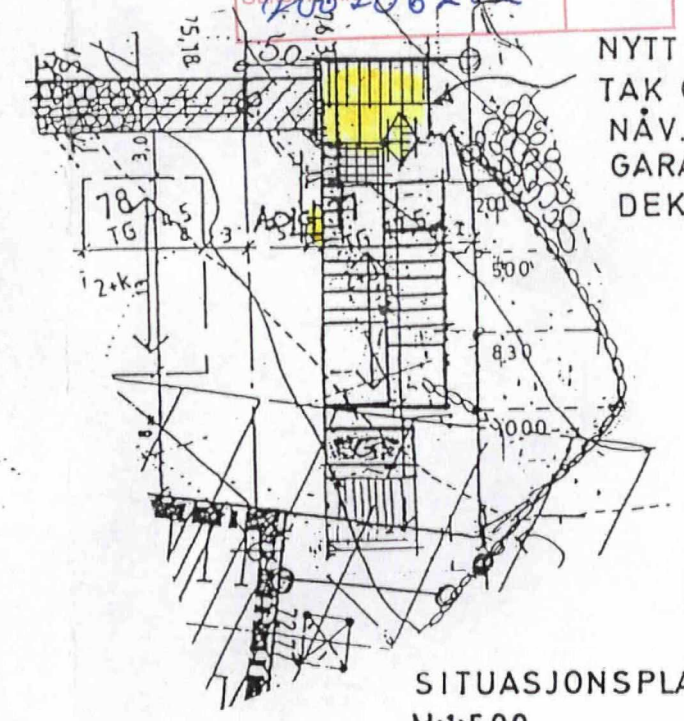
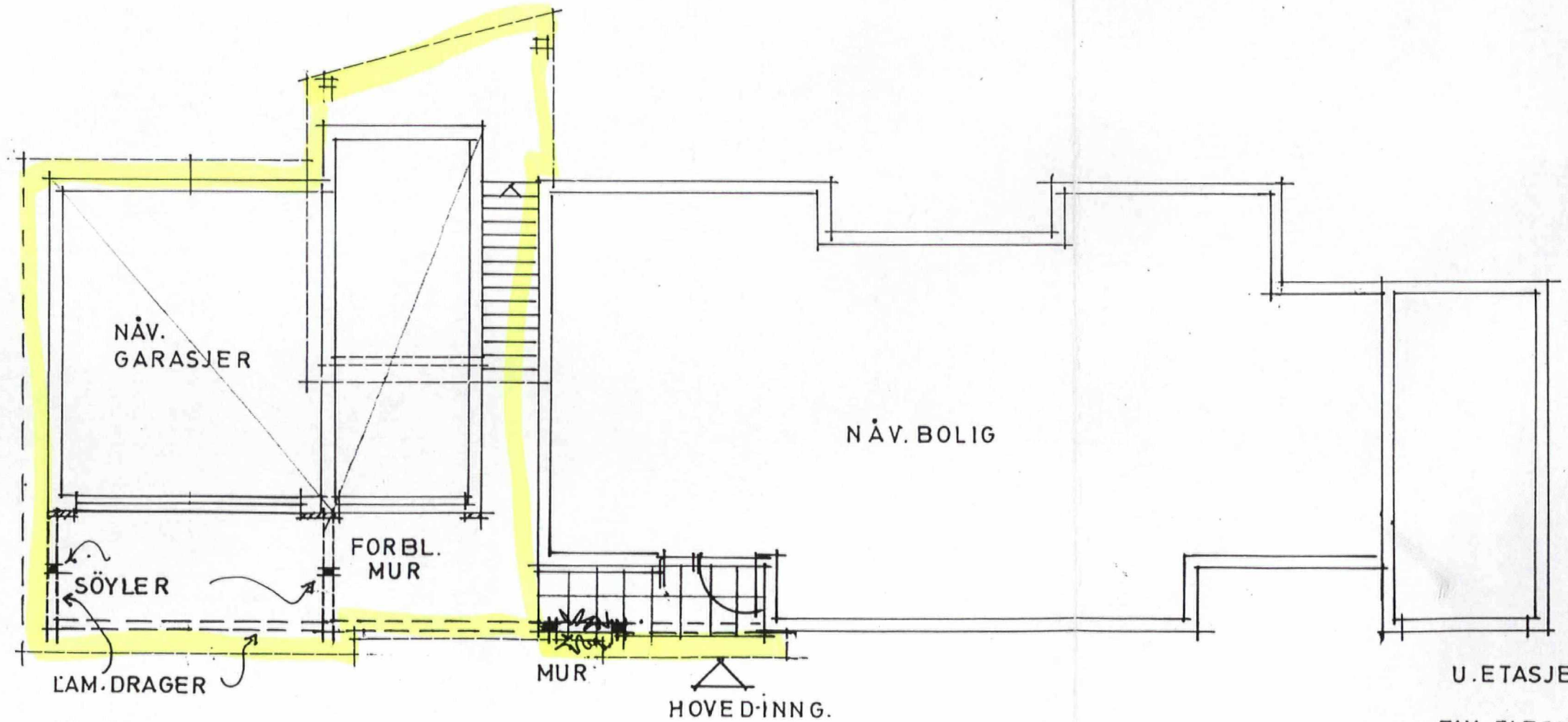
FAX-TLF 51660809 JÖNNINGSHEIV 22B 4316 SANDNES.

IKKE MÅLVERDIG AREAL.

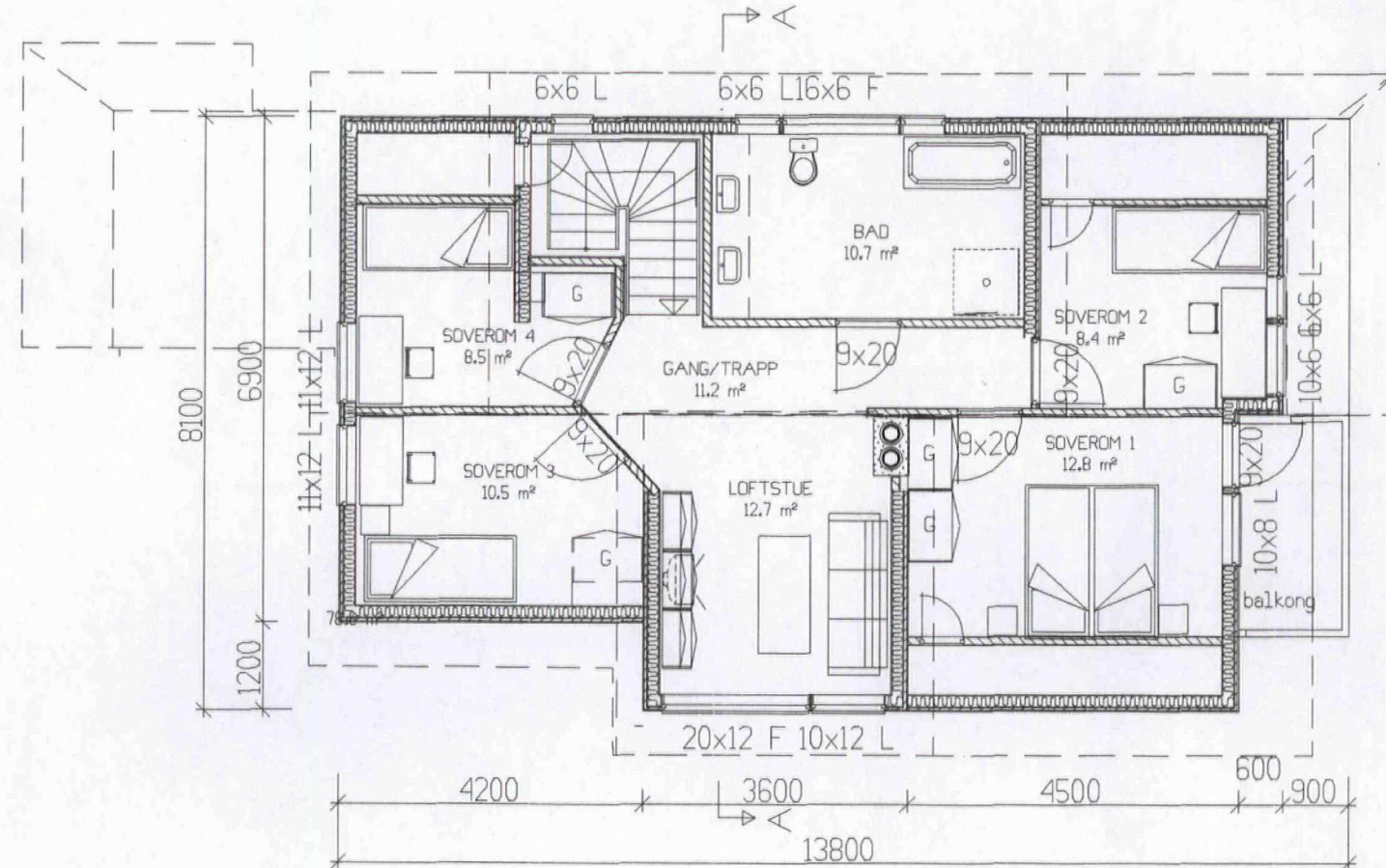
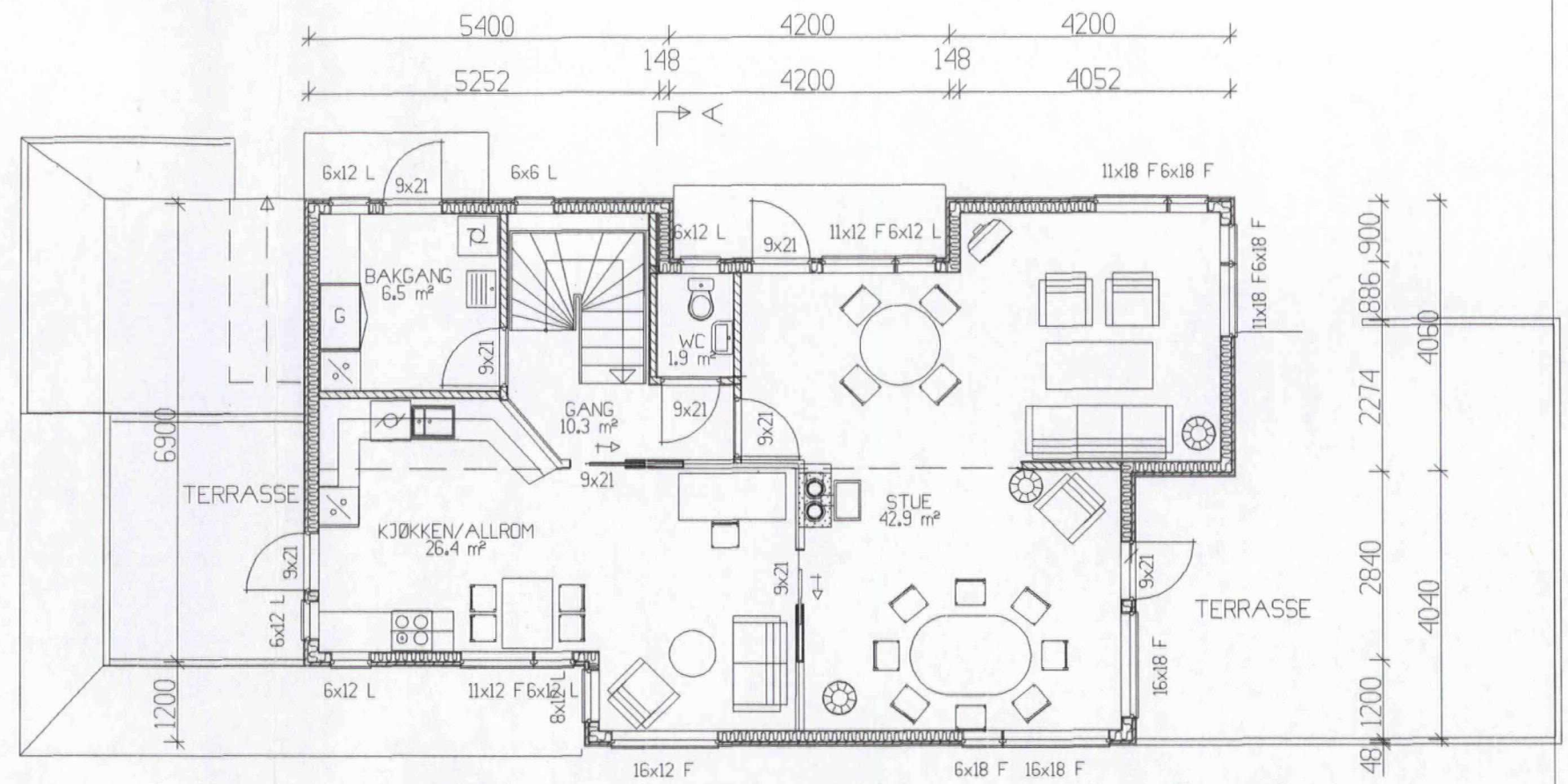


Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: .....1278/02

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Doknr.	Avd.	Seksjon	SB
2			ORGA
25.10.2002			
PLAN			
Ark.kode P	33-69		
Ark.kode S	206282		
Saksnummer	Kode		



SITUASJONSPLAN.  
M:1:500.  
TAK REV:25-7-02.  
TILTAKSHAVER: OSVALD VATLAND M:1:100.  
BYGGESTED: NISSEBERGET 5. D.5-7-02.  
GNR 33 BNR 650 SANDNES.  
ARKITEKT NR.01  
KJELL GRAMSTAD  
FAX-TLF 51660809 JÖNNINGSHEIV 22B 4316 SANDNES



PLAN 1 ETG 96,9 m<sup>2</sup>

LOFTPLAN 78,8 m<sup>2</sup>

Godkjent av bygningsrådet  
sak 650/99  
Huset må ikke oppføres annet enn de godkjente tegninger viser.

SANDNES KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Dok.nr.	Avt.	Dato
12		27 OKT 1999
Arkivnr. P	33-650	
Arkivnr. S		
Saksnr.		
9804563		

REV.21.10.98 MAare  
Rev.06.08.98 MAa

<b>MAXI BYGG</b>  Maria Aareskjold Tegneservice	Byggherre: ARNFINN WOSTER	Dato: 01.07.98
	Byggadresse: NISSEBERGET 5, 4300 SANDNES	Trac: MAare
	Kommune: SANDNES	Prosjekt: WOSTER
	Gnr: 33 Bnr: 650 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes, den 29. november 1996.

Gnr. 33	Bnr. paa 445	Nytt bnr. <b>650</b>	Areal	Tomtenr. 77	Offisiell adresse
Representasjonspunkt x= y=+		Reg.plan nr. 84308-9	Kartplate AL-020-1-51	NGO-akse 1	
Avkjørsel:		Min. kjellergolv kote +	Saksbeh. byplan.: A... Saksbeh. bying.: Saksbeh. oppmål.:		

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

- Målsatt bygning.
- Målsatt avstand til grenser og vei.
- Adkomst til eiendommen.
- Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

- Terrenglinjer langs byggets fasader på nåværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

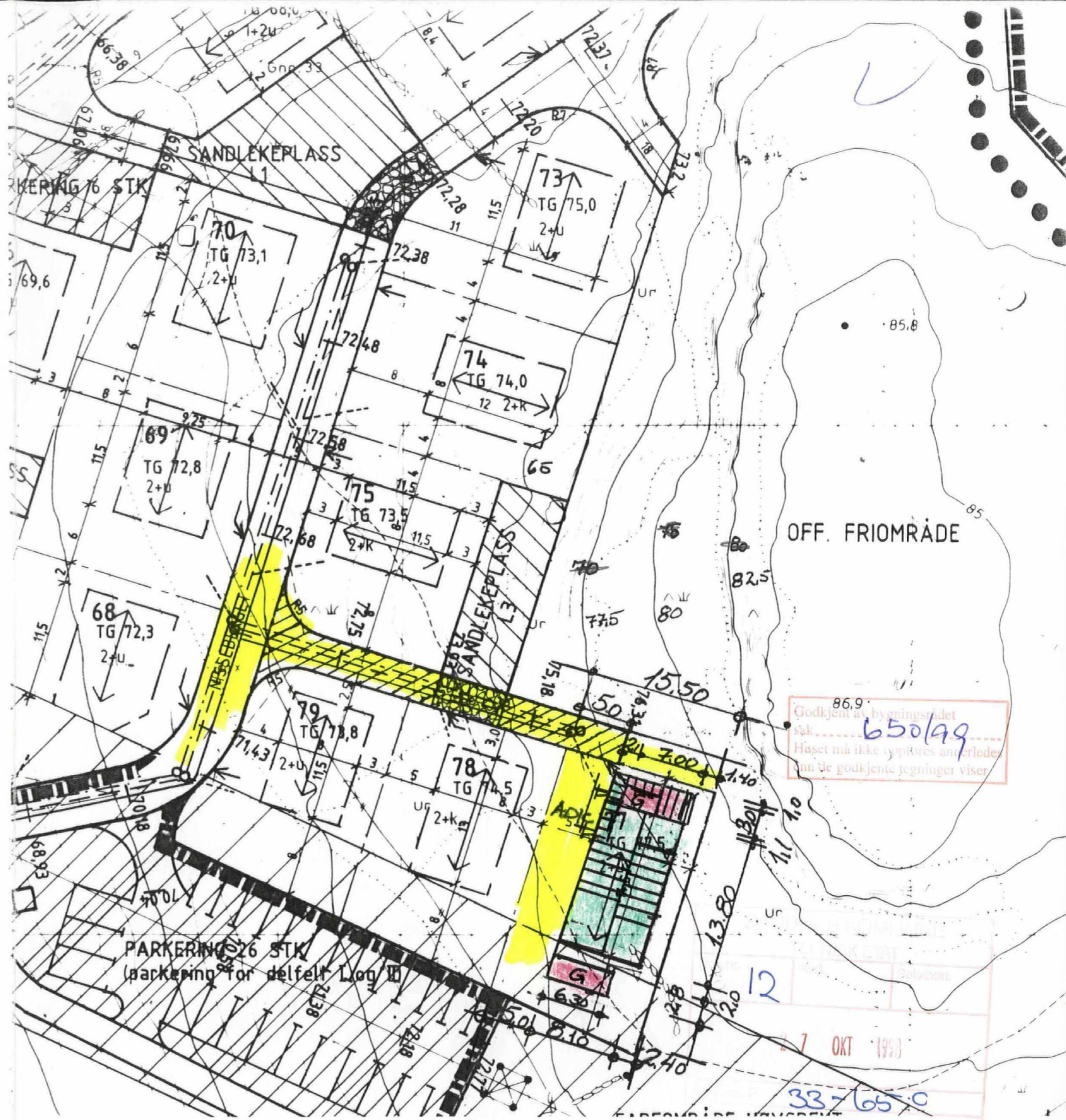
- Rørleggeranmeldelse skal være godkjent av kommunen før bygge- og rørleggerarbeidene settes i gang, med mindre teknisk sjef tillater noe annet. (Sanitærreglementet punkt 1.5).
- Ansvarlig rørlegger må oppgis i søknaden.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat. EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
33	502	Otto Eriksen	Figgenveien 43, 4332 FIGGJO
	501	Otto Eriksen	Figgenveien 43, 4332 FIGGJO
	500	Otto Eriksen	Figgenveien 43, 4332 FIGGJO
	499	Otto Eriksen	Figgenveien 43, 4332 FIGGJO
		<u>TOMT: 78</u>	



AW: eier selv naboomt. GPT

9804563

Målestokk: 1:500	Ekvidistanse: 0,5 m
------------------	---------------------

<u>HØYDE TOPP GRUNNMUR:</u> (Oppgis av kommunen når søknaden er godkjent) <b>77,5</b>	<u>Tegnforklaring:</u> Byggegrense Frisiktslinje Reg. møneretning Eiendomsgr./grensepkt. Koblingsskap El-Tele Stolpe/gatelys Reg. adkomst	Vannledning Spillvann Overvann Kum Stoppekran Høydefastmerke Annet
---	--	--

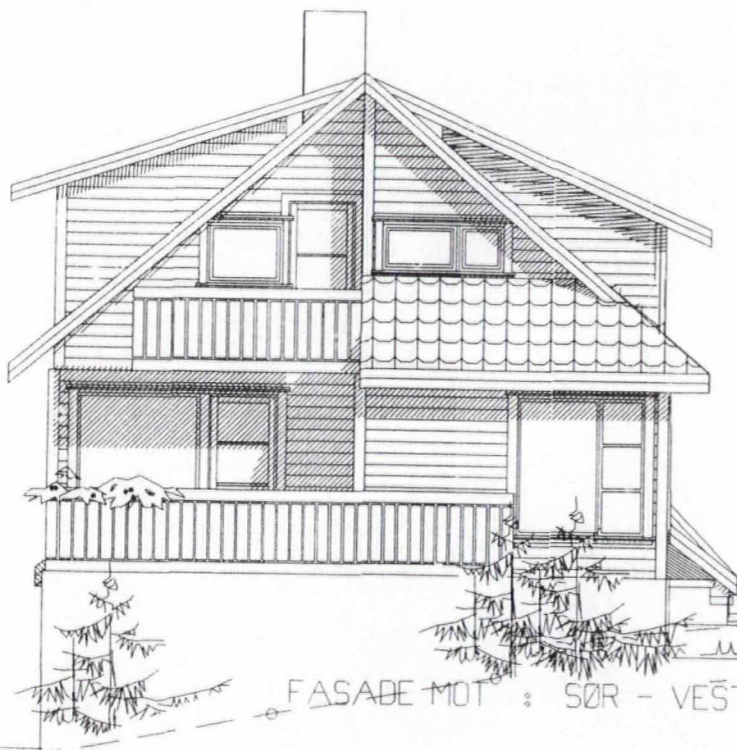


FASADE MOT : NORD - ØST



77.5  
- gr. m.  
77.5  
77  
76.5  
76  
75.5  
75  
74.5  
74

FASADE MOT : NORD - VEST



FASADE MOT : SØR - VEST



FASADE MOT : SØR - ØST

79.5  
79  
78.5  
78  
77.5  
77  
76.5  
76  
75.5  
75

Godkjent av bygningsrådet  
sak 650/99  
Huset må ikke oppføres annerledes  
enn de godkjente tegninger viser.

MAXI BYGG

Maria Aareskjold  
Tegneservice

Byggherre: ARNFINN WOSTER	Dato: 01.07.98
Byggadresse: NISSEBERGET 5, 4300 SANDNES	Trac: MAare
Kommune: SANDNES	Prosjekt: WORSTER
Gnr: 33    Bnr: 650    Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501

Rev.terreng 21.10.98maa  
Rev: 07.08.98 MAa  
DATA DESIGN SYSTEM



SANDNES KOMMUNE

Mestergruppen Arkitekter AS

Postboks 1043  
8001 BODØ

Vår saksbehandler  
Kirsti B. Aase

Saksnummer  
BYGG-24/02828  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
05.03.2025

## Ferdigattest for leilighet i underetasje i bolig, Nisseberget 5

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 33 / 650 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Mestergruppen Arkitekter AS  
Tiltakshaver: Osvald Bjarne Vatland

### Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for ettergodkjent leilighet i underetasje på bolig med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

### Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.03.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 28.02.2025.

### Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

### Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:  
[postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no).

Alida Dzudza  
Stedfortreder fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase  
Rådgiver  
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Osvald Bjarne Vatland  
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere: Mestergruppen Arkitekter AS

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)  
[www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no) | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: BYGG-24/02828-5

## Informasjon om rett til å klage på vedtaket

### Klagerett

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

### Hvem kan du klage til?

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

### Klagefrist

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

### Hva skal være med i klagen

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

### Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

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

### Kostnader ved klage

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



# Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 97 56 00  
: 51 97 50 00  
: 51 97 54 37

✓  
Byplansjefen

Sandnes, 21.12.00

Vår ref: 199804563/30 Deres ref:  
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Arkivkode:

## FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.):	Nisseberget 5, 4325 Sandnes	Gnr./bnr.:	33/650
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningens art:	Bolig
Dato for søknad:	24.03.99	Sak nr.:	650/99
Tiltakshaver m/adr	Arnfinn Voster, Nisseberget 11, 4325 Sandnes		
Ansvarlig søker m/adr	Ernst Evensen, Luragaten 32, 4307 Sandnes		
Ansvarlig samordner m/adr	Ernst Evensen		
Nåvær. hjemmelshaver:	-		

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll i medhold av plan- og bygningslovens § 99 mottatt 17.11.00, gis ferdigattest for tiltaket.

Ola T. Solheim  
bygningssjef

Ole Petter Fløisand  
avd.ing

Sendes til

tiltakshaver  ansv. søker  ansv. kontr.  ansv. utførende  brannsjef  
 samordner  hjemmelsh.

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583  
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 0827 5811026  
Bankgiro 3260.07.01400  
Org.nr. 964 965 137

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nisseberget 5, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/650/0

Dato: 2025-04-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 84308-09

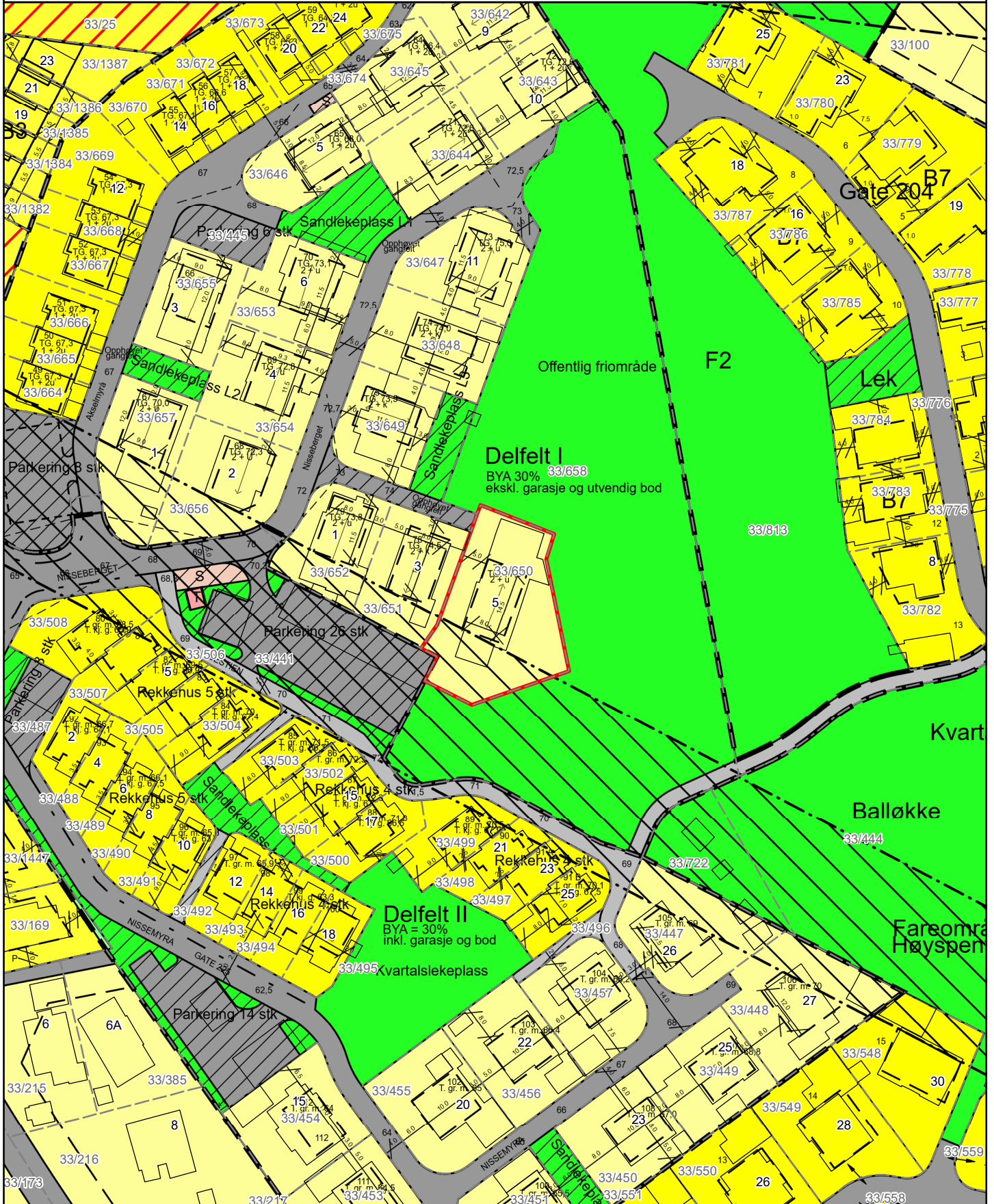
Ikrafttredelsesdato: 16.4.1996



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Nisseberget 5

Nabolaget Håbafjell/Presthei - vurdert av 96 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Klokkerveien Linje 27, N95	7 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 3.7 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18.3 km

## Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	15 min 1 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	26 min 1.7 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	27 min 2 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	18 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	16 min
--------------------------------	--------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

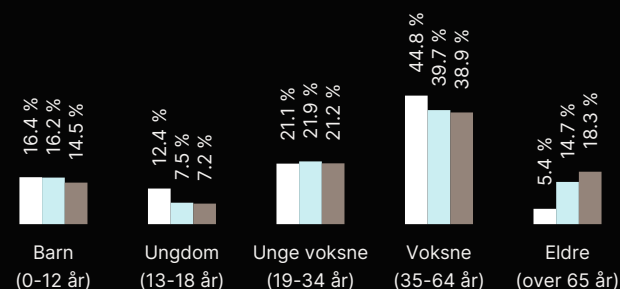


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbafjell/Presthei	1 421	507
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.5 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.6 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	14 min 0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Håbafjell PostNord	9 min 0.5 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	14 min 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).