Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hoveveien 195
4323 SANDNES
Gnr./Bnr.: 47/249
Sandnes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 294 m²
Redskapsbod
Bruksareal: 12 m²

Totalt bruksareal (BRA): 306 m²

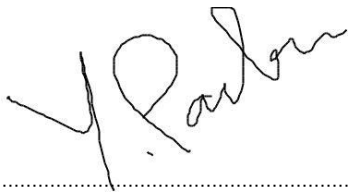
Befaring

Befaringsdato: 27.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Anticimex®

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 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	27.05.2025
Referansenummer	15071718
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0064
Hjemmelshaver/selger	Grete Nygård/Sigbjørn Nygård
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Sigbjørn Nygård
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	29.06.2025 21:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hoveveien 195
Postnummer/sted	4323 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	47/249
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1953	1990	
Redskapsbod	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig.
Tomt opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal og diverse støttemurer. Frittstående redskapsbod og bod. Lader for elbil montert ved inngang.

Boligbygg oppført i 1953. Tilbygg 1990. Boligen bestående av 3 etasjer. Kjeller, 1 etg og loft. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss, samt kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av tre/betongkonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med Decra. Boligen har entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Varmepumpe i stue. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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 loft		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom kjeller		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad kjeller		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Bad 1 etasje		Helhetsvurdering	12	
Våtrom - Vaskerom 1 etasje		Helhetsvurdering	13	
Kjøkken - Kjøkken i kjeller		Helhetsvurdering	14	
Kjøkken - Kjøkken 1 etasje		Helhetsvurdering	14	
Øvrige rom		Innerdører	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Spesielle observasjoner	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
		Innerdører	15	
Loft - innredet		Overflater gulv	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	16	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	17	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	17	
Etasjeskiller - Kjeller, 1 etg, loft		Skjevhetsmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	18	
Radon		Radon	18	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	19	
Dører og vinduer		Vinduer	19	
		Dører	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	20	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse		Platting på terreng	20	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	21	
Drenering		Helhetsvurdering	21	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	
Frittstående byggverk - Redskapsbod		Helhetsvurdering	22	

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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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	113	5		118	41
	Entré, gang, 4 boder, verksted, kjøkken, bad, vaskerom, stue, 2 soverom	bod			Terrasse, platting
1 etasje	124			124	10
	Gang, bad, vaskerom, kjøkken, 2 stuer, 2 soverom				Balkong
Loft	52			52	
	Gang, bad, 4 soverom, kott				
SUM	289	5		294	51
	Total bruksareal: 294 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		12		12	
		bod			
SUM		12		12	
	Total bruksareal: 12 m²				

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 264 m2 P-ROM og 25 m2 S-ROM.

Boligen disponerer utvendig bod på 3 m2. Denne er ikke medregnet på grunn av lav takhøyde.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 63 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 52 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m2.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Rapport

Våtrom - Bad loft

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Våtromsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.
1 sluk

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Redusert levetid kan ikke utelukkes. Utskifting av plater bør påregnes.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Det registreres stedvis motfall rundt sluk etter vanntest. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

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. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Klosett er løst og bør festes.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 61,4 %, temperatur 20,4 grader C og duggpunkt 12,8 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Sokkelflis mot bad.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur montert på vegg.
Vannrør av kobber og rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malte veggflater. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Det er ikke etablert sluk på våtrommet. Lekkasjevann/bruksvann har ingen etablert avrenning.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad kjeller

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
1 sluk

TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Fare for at sluk går tett.

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Toalett er defekt. Trykkapp funker ikke optimalt. Restlevetid er usikker.

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.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 1 etasje

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger i dusjsonen
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med sidelys.
Dusjnisje med vegg.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
1 sluk.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det ble registrert "fuktlukt". Dette kan indikere fuktproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

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 vask er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

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. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket.

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.

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger på gulv og vegger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen på gulv og vegger. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Skade bør utbedres.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom 1 etasje

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Gulvstående innredning med dører.
Vegghengt servant med ett-greps armatur på vegg.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventiler
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis malttapet. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken i kjeller

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

TG 2 | Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. Vurderes ved behov.

Kjøkken - Kjøkken 1 etasje

Innredningen er fra ukjent årstall med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Kjølehjørne.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 2 | Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. Vurderes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og vegg til vegg teppe.
Gulvvarme i gang
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater, malt panel og panel.
Profilerte innerdører. Glassdører inn til stue.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
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 - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 | Innerdører | Dørblad til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat og parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2

Spesielle observasjoner	Det ble registrert "kjellerlukt" i hoveddelen. Dette kan indikere fuktproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis registrert riper/hakk/glipper i gulvets overflate. I tillegg til moderat tegn på knirk. Tiltak/utbedringer vurderes ved behov.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle 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 90,6 %, temperatur 13,2 grader C og duggpunkt 11,7 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak avklares og videre fukttilførsel må stoppes.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Kun av estetisk karakter. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. Dørbladet til innerdør inn til stue, og glassdør fra entré til gang har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med parkett, laminat, gulvbelegg og heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, malt panel, panel, takplater og veggplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Panelbord i himling.
Gulvet er kledd med furugulv.

TG 2

Helhetsvurdering

Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Følgende avvik er observert:

Svertesopp observert i undertak. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.

Det er observert spor etter treskadeinsekter. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og eventuelle tiltak bør påregnes.

Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.

Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er observert skader/symptomer på skader, skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og skader må utbedres.

Det er ikke etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue kjeller og 1 etasje

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

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen bør åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen til kjeller vurderes som bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Kjeller, 1 etg, loft

Etasjeskille av tre/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 etasje: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).
Loft: Følgende rom er målt: Soverom og gang.

TG 2	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue i kjeller. Avviket er målt til 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av kobber.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i bod
Stakeluke er ikke lokalisert.
2 stk varmtvannsberedere på 198 L (fra 2003) plassert i bod
Varmepumpe i stue.

TG 2	Helhetsvurdering	Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør med sluk inne i boligen er i hovedsak fra boligens byggeår. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Følgende avvik er også reigistrert. På bakgrunn av berederenes alder 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. Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. Varmepumpe er fra ukjent eksakt årstall. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes.

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 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: ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei
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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loft og i kjeller.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring 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 tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
Utvendige fasader av murpuss.

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

Konstruksjon

TG 2 Fasader ink. kledning

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Fare for at gnagere trenger inn i konstruksjon. Musesperre bør etableres.
Det er observert sprekk/råteskade på kledningen ved balkong. Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Usikker restlevetid Utskiftninger vurderes ved behov.

Dører og vinduer

Boligen har entrédører med glassfelt.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra varierende byggeår).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra varierende byggeår).

TG 2 Vinduer

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

Dører

Ytterdører/balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater fra Decra fra 1990
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i plast.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) som en samlende helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden og utsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelsene av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjule feil og mangler: Basert på alle overnevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 10 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,97 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med sanafil og nedfelt drensrenne.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på ca 41 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner med
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2	Platting på terreng	Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Betyr at økt vedlikehold er en del av planleggingen. Tiltak 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 med rekkverk av betong og tre.

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

Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong betongstein.

TG 2	Grunnmur	Pussavskalling/kalkutslag er stedvis observert på grunnmurens innside. Eksakt årsak er ikke kjent. Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved inngang. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes.
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 forskjellige årstall.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen som tilsier funskjsonssvikt. 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 punkter er også observert: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre på alle sider. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong og stein.

TG 2	Forstøtningsmurer	Skjevheter stedvis påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

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

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 12 m2.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.

TG 2 Helhetsvurdering

Redskapsbod. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Følgende avvik er registrert:

Tak:
Det er registrert symptomer på elde og slitasje (knust takstein), selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Nedløp er ikke koblet til takrenne. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnen.

Vindu og dør:
Vindu og dør som er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Restlevetiden usikker.

Tiltak/utbedring redskapsbob vurderes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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.
Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,27 meter og på bad er takhøyden målt til 2,25 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på gang er takhøyden målt til 2,38 meter.
Loftsetasje: Takhøyden på bad er målt til 1,87 - 2,43 meter (skråtak). På soverom 2,33 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 05.10.1989.
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	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
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 27.05.2025

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, 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, varmepumper, 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.



Vannrør - [Endeplugg mangler. Vaskerom kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i kjeller]



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



Terrasser / platting på terreng - [Plattingen]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen. Bad 1 etasje]



Overflater gulv - [Flisfuger i dusjsonen. Bad 1 etasje]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på vaskerom 1 etasje]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på bad loftet]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad på loft]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap på loft]



Overflater gulv - [Uinnredet kaldtloft]



Overflater vegger/undertak - [Fuktmåling med pigg I undertak]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i kjeller]



Grunnmur, fundamenter - [Grunnmur ved inngang]

Egenerklæring

Hoveveien 195, 4323 SANDNES

23 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hoveveien 195	Hoveveien 195	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Høsten 1975

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1975

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Nygård, Grete

Selger

Nygård, Sigbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2004

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt bad i første etg

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ganddal rør?

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe fukt på murvegg i bakgang i kjeller

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nygård bygg, v/Sigbjørn Nygård

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som allerede nevnt mørkere farge på nederste lecablokkrekke i bakgang kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert Easee billader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikerfirma

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn Rehabilitering stål L316 rette rør i eksisterende pipe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pipefiks

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Utvendig sprekker i kjellervegg utforbi bakgang. Sprekkene er der, men den nærmeste meteren av belegningssteinen har i juli 2025 fått Robust fugesand Fast.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har jeg gjort tidligere i skjemaet

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Litt maur på kjøkken i leiligheten .
Litt maur i rommet som de to varmtvanstankene er.
Løst ved å bruke blåe runde.
Der var gamle spor etter treborende insekter 22/6-25.Da støvsugde jeg alt og i dag 22/7 var det ingen merker etter de.
På øvsteloftet har det ligget mye finer etter gitarproduksjon som ble avsluttet i 1963.
Fineren ser fin ut og har 10%fuktighet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har ikke søkt om godkjenning av leilighet i kjeller. Den har 12M x 12M vinduer som er gode rømningsveier i tilfelle brann , Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg på mesteparten.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2004

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nygård Bygg ,Ganddal rør og et elektrikerfirma

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Finner ikke målingene , Stue og soverom i leiligheten hadde gode verdier.
Kun bakgang der det er sprekk i golvet hadde litt for høy verdi.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen i Øykjabakken 4 , har sakt at han kommer til søke om å få bygge garasje inn til nedsiden av vår mur men toppen avtaket blir kunn 20 cm høyere en vår mur/plen. Han har 1- 2 års perspektiv på planen.(Jeg hadde ikke hadt noe i mot det)

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2019. 2 nye soveroms vindu m/3 lags glas
VÅREN 2025 : Et nytt sover ——-=———- Også nytt kjøkkenvindu m/ 3 lags.

Nye 2 lags vinduer i vaskerommet med bedre u-verdi. Alle fabrikkmalte.
Bryne Rør AS skiftet blandeventil på begge varmtvansberederne i mai 25. Kan dokumenteres.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041827

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nygård, Sigbjørn	**2025-07-23**	**Nygård, Grete**	**2025-07-23**

Identification

bankID Nygård, Sigbjørn

Identification

bankID Nygård, Grete

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nygård, Sigbjørn	23/07-2025 11:06:04	BANKID
Nygård, Grete	23/07-2025 10:59:19	BANKID

Hoveveien 195

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Øykjabakken Linje 24, 25, X40	1 min 0.1 km
Ganddal stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18.2 km

Skoler

Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	11 min 1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	7 min 3 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 3.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4 km

«Rolig og fredelig med mange muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

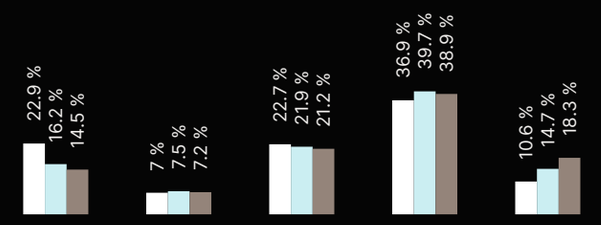
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundehaugen/Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Lundehaugen PostNord	13 min 1.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

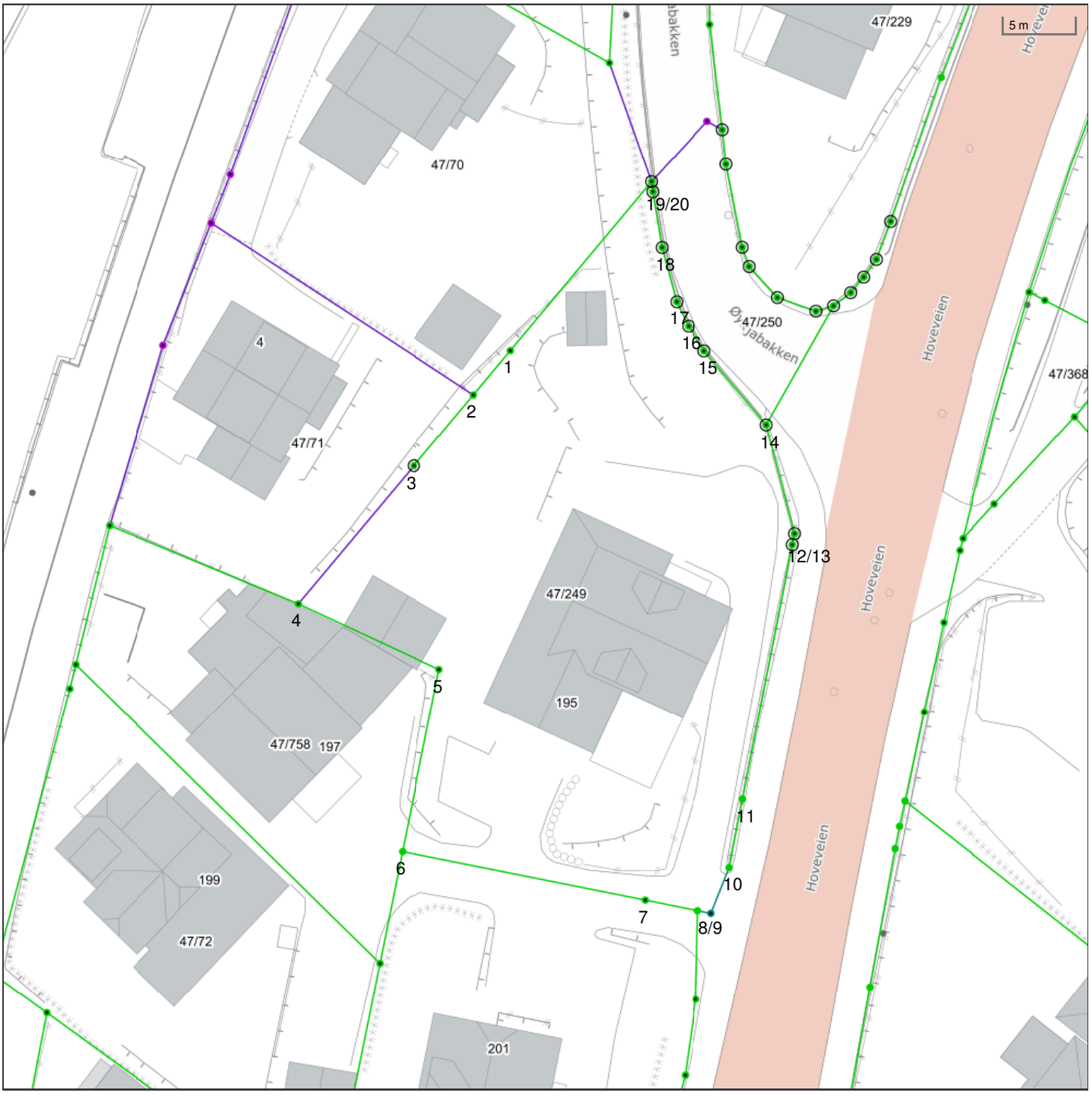
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Utskriftsdato: 09.05.2025

Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/249//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 035,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6525027,84	**Øst**	310539,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6525051,5	310535,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,66	
2	6525048,48	310532,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,10	
3	6525043,63	310527,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,62	
4	6525034,23	310519,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80	
5	6525029,08	310528,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,05	
6	6525016,28	310525,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	13,21	
7	6525012	310542,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,65	
8	6525011,06	310546,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,84	
9	6525010,83	310547,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
10	6525014,005476	310548,811481	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,49	
11	6525018,807655	310549,996131	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	4,95	
12	6525036,7	310554,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,43	
13	6525037,48	310554,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,81	
14	6525045,33	310552,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,02	
15	6525050,8	310548,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,87	
16	6525052,61	310547,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,08	
17	6525054,38	310547,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,93	
18	6525058,28	310546,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,99	
19	6525062,27	310545,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,02	
20	6525063	310545,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,73	

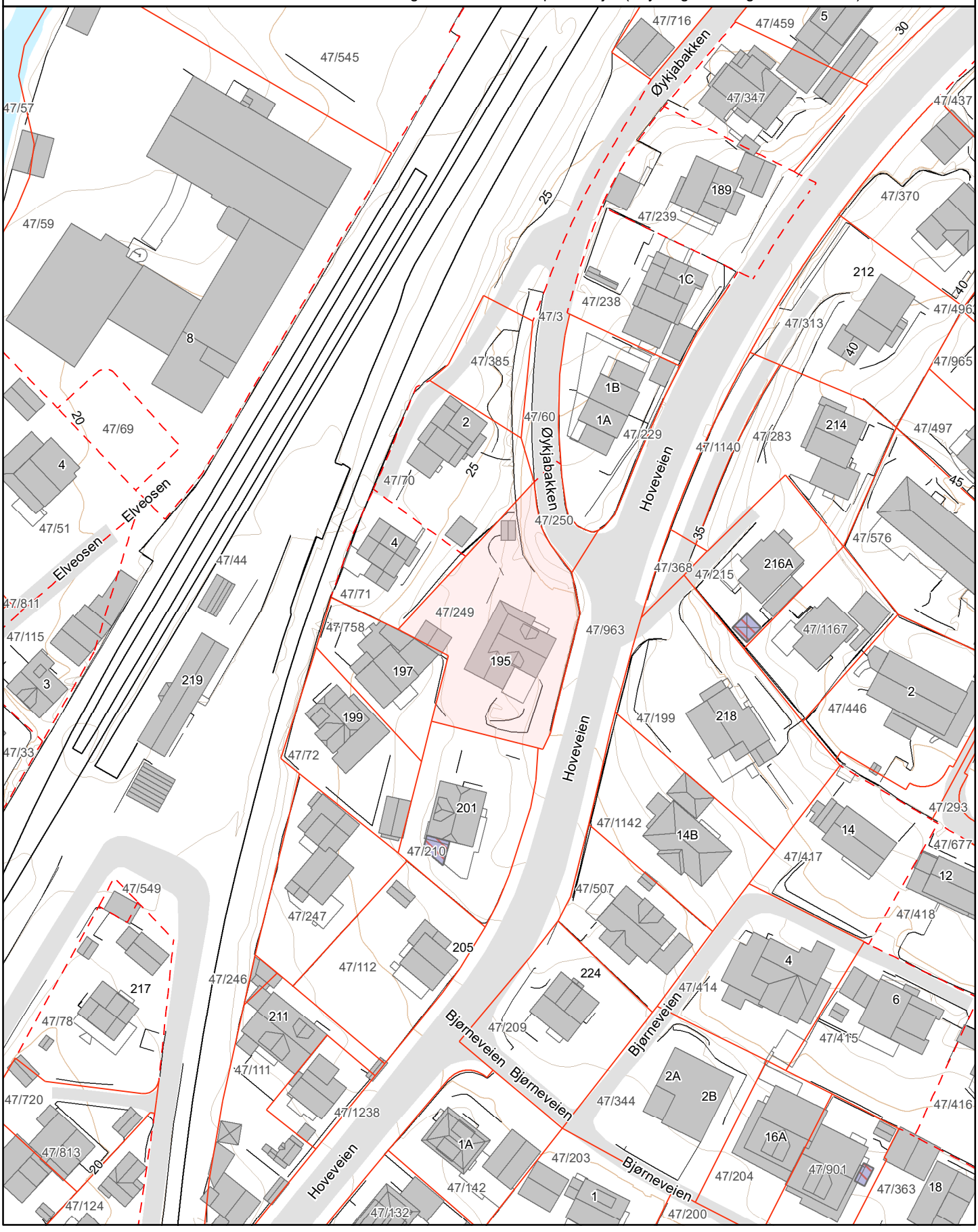
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hoveveien 195, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/249/0/0
Dato: 2025-05-09
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)



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SØRBY	Beregnet areal	1035.9
Etablert dato	28.02.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	10.03.2021 10.03.2021	202003603	Tinglyst 10.03.2021	47/249 (317,5), 47/1074 (-317,5)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.02.2021 09.03.2021	202003603		47/249, 47/963
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	16.02.2021 09.03.2021	202003603		47/249 (-87,2), 47/963 (87,2) 47/250, 47/1074
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.02.2021 08.03.2021	202003603		47/3, 47/60, 47/70, 47/229, 47/249, 47/250, 47/963, 47/1074
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/249
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.10.2018 26.10.2018	18/10092		47/72, 47/210, 47/247, 47/249, 47/752, 47/758, 47/925
Skylddeling Skylddeling	28.02.1953			47/72, 47/249
Skylddeling Skylddeling	28.02.1953			47/210, 47/249

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525027.84	310539.17		Ja	1035.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYGÅRD GRETE F061050*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOVEVEIEN 195 4323 4323 SANDNES	Bosatt (B)
NYGÅRD SIGBJØRN F171050*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOVEVEIEN 195 4323 4323 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hoveveien 195

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4323 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal

Grunnkrets	505 Lundehaugen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13833850		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13833850	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.01.1991

1: Bygning 13833850: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hoveveien 195	H0101	47/249	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 13833850-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.01.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.1989	01.12.1989
Igangsettingstillatelse	15.12.1989	15.12.1989
Tatt i bruk	15.01.1991	15.01.1991
Endre bygningsdata	12.05.2021	12.05.2021

Bruksenheter

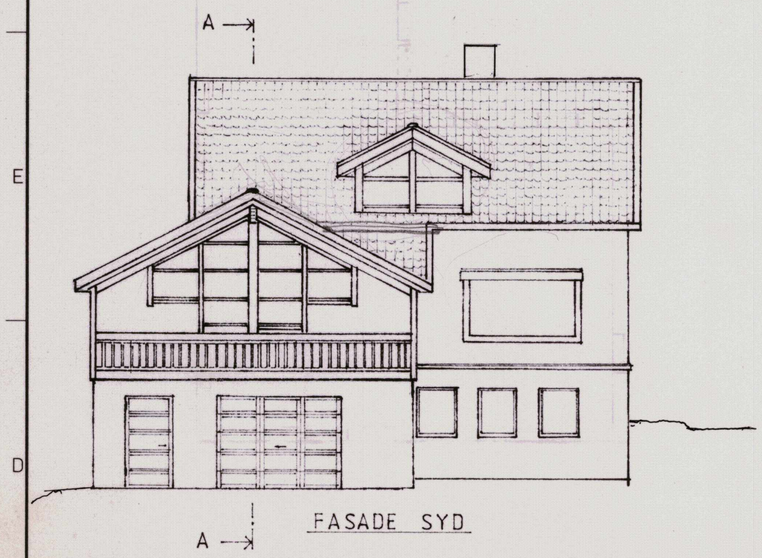
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hoveveien 195	-	47/249	-	-	-	-	-

Etasjer

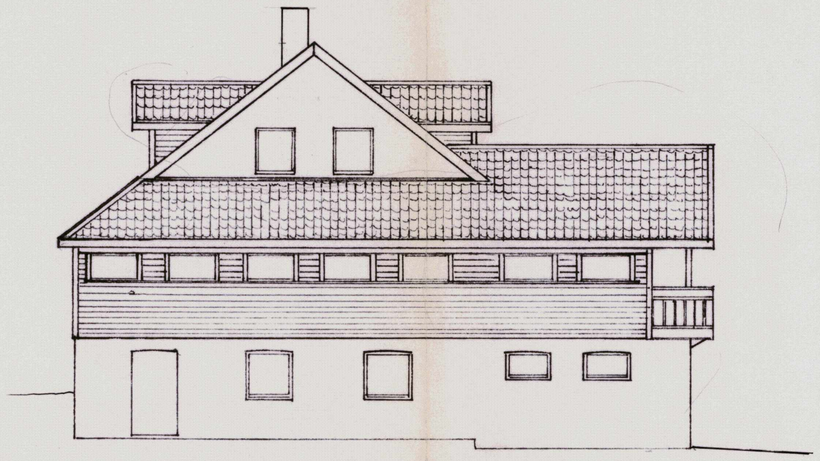
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0

37,5° TAKVINKEL GAMMELT TAK (ÄSETAK)
27 ° —— " —— NYTT -"-
NYE VINDUER I NORD OG VESTVEGG = 11M × 7M
" —"— I SYDVEGGEN = 11M × 6M
KVISTENE PÅ TAKET ER NYE
VINDUER I SYKKELGARASJE =11M×7M
—"— I BOD OG GARD. =11M×11M
OVERKANT VINDUER I VEST OG NORDVEGG = 1740 mm OV. GULV

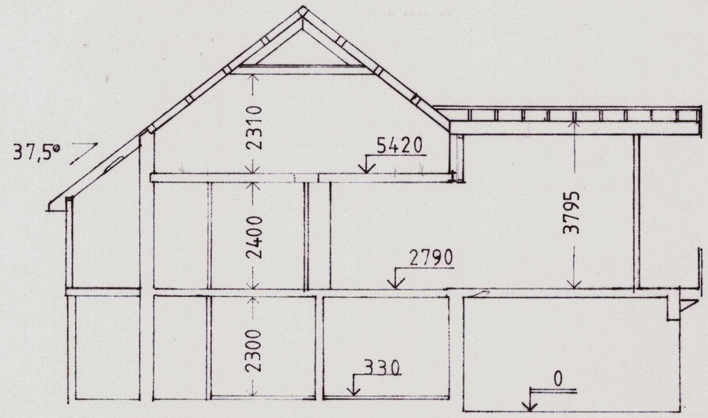
EKSISTERENDE VEGGER



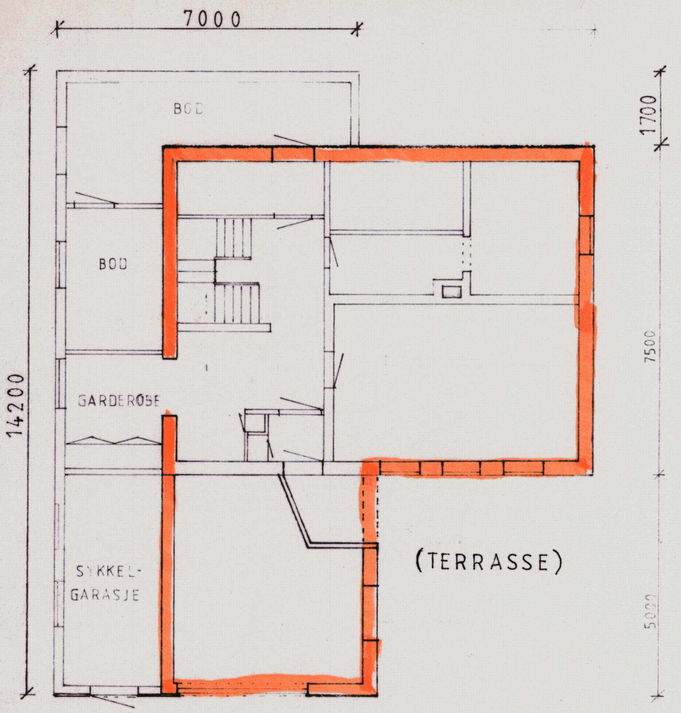
FASADE SYD



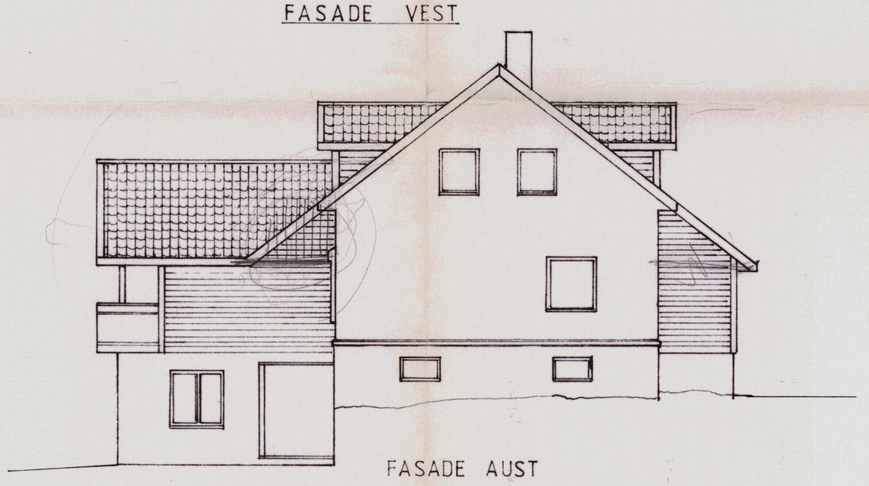
FASADE VEST



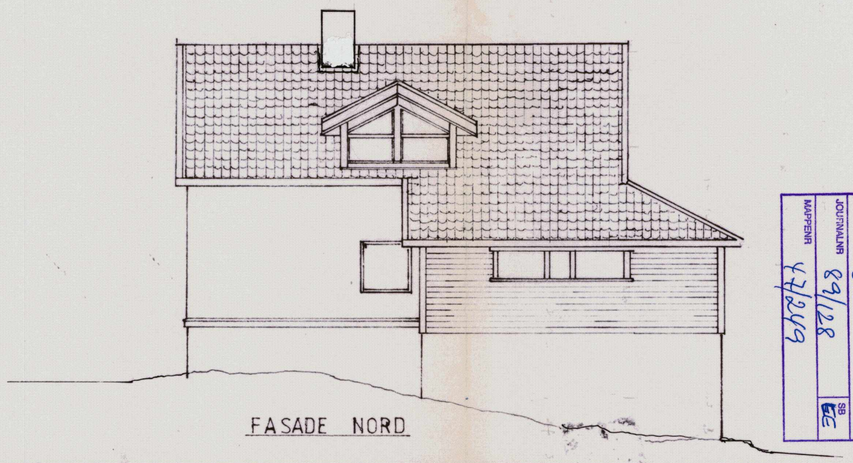
SNITT A-A



PLAN KJELLER



FASADE AUST



FASADE NORD

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
MOTTATT 16. 10. 89
NØKKEL
JOURNALNR 89/128
MAPPENR 4949
SB

Arkiv

Godkjent etter gjeldende forskrifter
ark. 10.04.89
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
5/10-89	S. Nygård		1:100

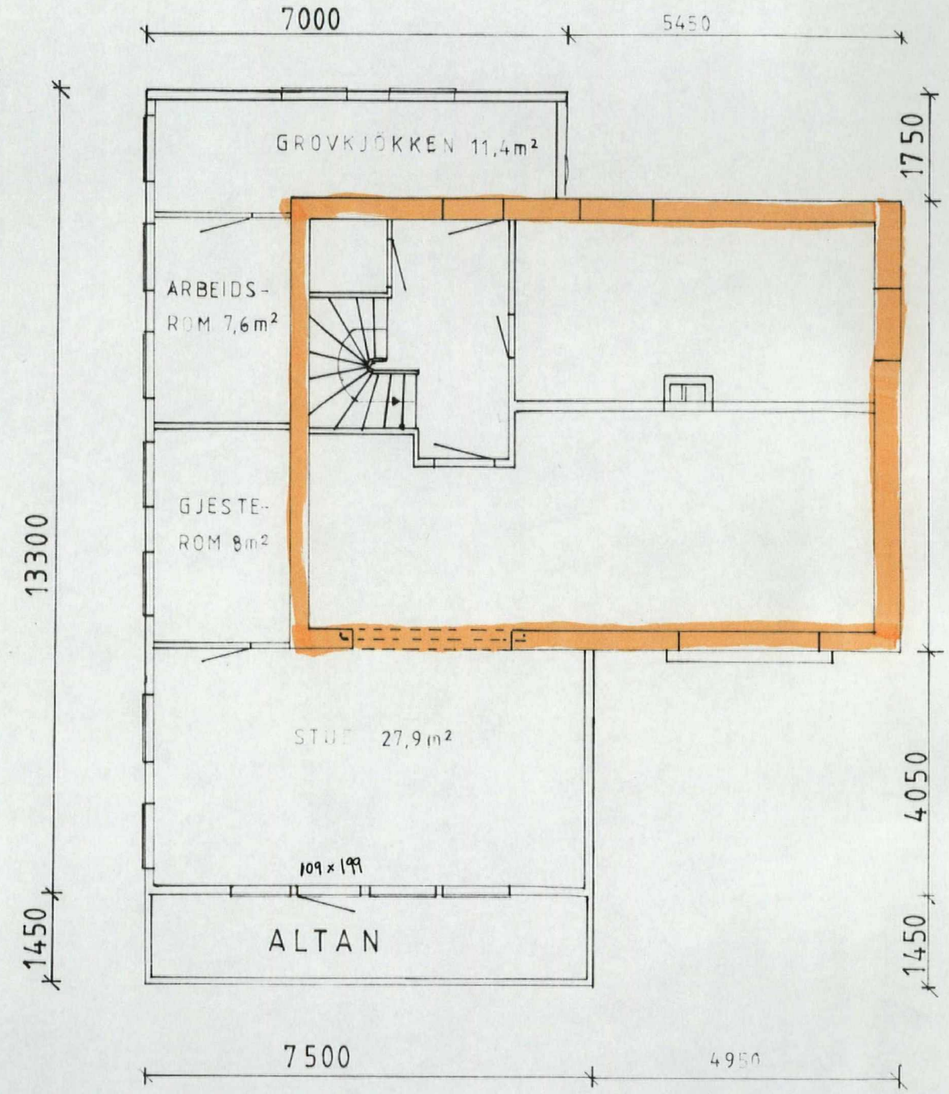
TILBYGG
BYGGHERRE SIGBJÖRN NYGÄRD
ADR: HOVEVEGEN 195, 4300 SANDNES

Erstatning for:	Erstattet av:

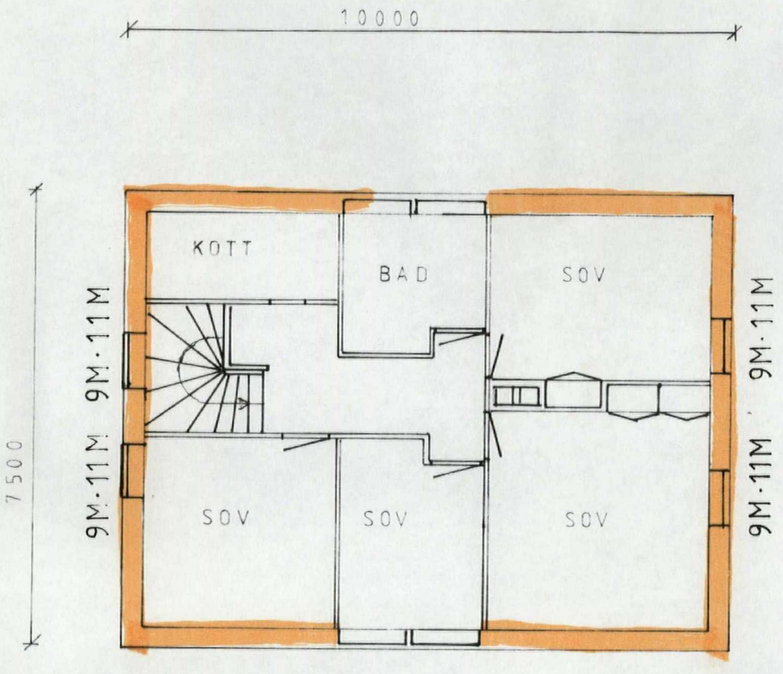
Henvisning: | Beregning:

A s TEKNISK KOPI E9 /NS 1402. NS 1417. NS 1415.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT

Godkjent av Bygningsrådet
ark. 1059/89
Huset må ikke oppføres ut over de godkjente tegninger viser

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
MOTTATT 16. 10. 89
NØKKEL 511
JOURNALNR 89/128 SB EE
MAPPENR 47/249

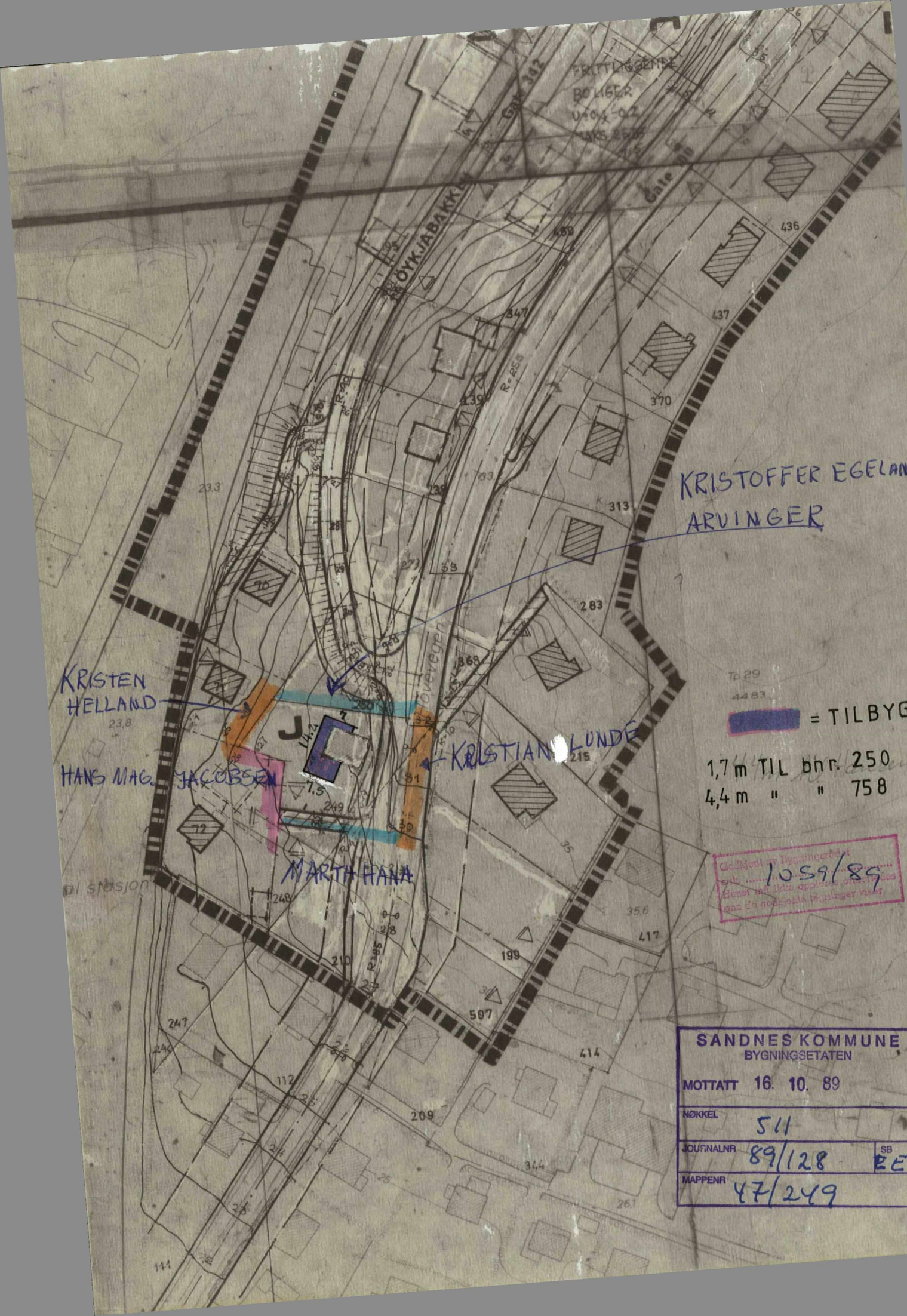
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
5/10- 89	S. Nygård		1:100

PLANTEGNING TILBYGG
BYGGHERRE SIGBJÖRN NYGÄRD
ADR. HOVEVEGEN 195, 4300 SANDNES

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.



Godkjent i Byggingsrådet
Sak 1059/89
Uvest ikke dette oppleggets gyldighet
ang. de godkjente byggingers evne

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
MOTTATT 16. 10. 89
NØKKEL 511
JOURNALNR 89/128 SB EE
MAPPENR 47/249

Kartverket

VERDI EIENDOMSMEGLING SANDNES AS
V/DANIEL HJORTHAUG
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250064
Vår referanse: 3749866/26382233
Bestilling: C3 2025-05-12 (8) 4

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10881	43	26.10.1989	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	250	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/10881/43
Uthentet 2025-05-12 07:19

DAGBOKFØRT
23.10.89 10881
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

E R K L Æ R I N G.

I anledning av at Sigbjørn Myrård søker om tillatelse til å føre opp ...tilbygg.... på gnr. 47, bnr. 249, 1,7 m fra min eiendomsgrense, erklærer jeg som eier av gnr. 47, bnr. 250, at jeg på min eiendom ikke vil føre opp bygning som kommer nærmere nabogrense enn at lovlig avstand mellom bygninger (8,- m) oppnås.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 47, bnr. .....250..... i Sandnes.

Sandnes, den 8/10 1989.

Randi Simm
Olav Egil Sim
underskrift eier

Kjell G. Egeland
underskrift eiers ektefelle

Til vitterlighet:
Kristen Johans
Signe Stangeland

Kari Gro Egeland født: 21.12.53 adr: Lindåsvegen 12, Sandnes

Tind Sandal født: 04.03.63 adr: Sandlaun 7, Sandnes

Rett kopi
Ingvald Dahle a.s
SMV

Kartverket

VERDI EIENDOMSMEGLING SANDNES AS
V/DANIEL HJORTHAUG
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250064
Vår referanse: 3749865/26382228
Bestilling: C3 2025-05-12 (8) 5

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4481	43	30.6.1982	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	72	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4481/43
Uthentet 2025-05-12 07:19

DAGBOKEKSPEDISJONEN
SANDNES

ERKLÆRING.

Nedenforstående eiere av vei fra Hoveveien til Hoveveien 72 bekrefter herved at eier av gnr.47, bnr.758fritt kan benytte denne veien som adkomst til sin tomt.

Eier av gnr.47, bnr.758 har solidarisk ansvar i forbindelse med vedlikehold av veien.

Sandnes, den 25/10 - 81

Sigjörn Vygård
Gnr. 47 Bnr. 249

Martha Hana
Gnr.47 Bnr. 210-248

Harald Jacobsen
Gnr. 47 Bnr. 72

Greta Vygård

Hans M Jacobsen
Gnr. 47 Bnr. 758

Kartverket

VERDI EIENDOMSMEGLING SANDNES AS
V/DANIEL HJORTHAUG
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 203250064
Vår referanse: 3749867/26382238
Bestilling: C3 2025-05-12 (8) 6

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
677	43	28.2.1953	BESTEMMELSE OM GJERDE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	72	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/677/43
Uthentet 2025-05-12 07:20

Db. Nr. 677/1953 - df. 28/2
Jæren Herredsrett

Henvisning:

Kart over

Plate nr.

Tekst

KART OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDDELINGS FORRETNING

Fredag den 30/1- 1953 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Lunde gr.nr. 47 br.nr. 72/210 av skyld mark 0,12/0,03 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Ole Jakobsens arvinger.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt og oppmålt. v/H.B.Fredriksen

Forretningen administrertes av oppmålingschefen i overvær av vitnene Torvald Auestad og Tobias Austreat

Begge vitnene — er oppført i utvalget for skjønnsmenn og har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene: arvingene: Herald Jakobsen, Jarulf Jakobsen, Kristoffer Egeland og Andreas A. Hana.

Av naboer: Ingen.

Over den del av gården som er fraskilt og oppmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse:

Parsellen ABCDEFGHI grenser med side

AB = 13,20 m mot bnr. 72,

BC = 17,65 m mot parsell "Solvang 3",

CD = 4,80 m mot bnr. 210,

DE = 6,25 m m langs vegkanten,

EF = 19,25 m mot bnr. 8,

FG = 4,50 m mot hovedbruket, linjen er midtlinje i regulert gate,

(Se bygningsloven og skylddelingsloven.)

INGVALD DAHLE, SANDNES

GH = 36,90 m mot parsell "Nordbø"

HI = 12,80 m mot bnr. 70,

IA = 11,00 m mot bnr. 72.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i grenselinjen GH, mot den felles veg i grensen BCD og langs den regulerte gate ved linje FG.

Langs grenselinje BCD skal parsellen avstå grunn i 1,75 m bredde til en 3,5 m bred felles veg.

Parsellen skal brukes til:[1] Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,04 (av bnr. 72) ~~0,08 - 72~~ 0,03 -210

Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør Sørby Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Høyland bygningsråd skal besørge forretningen levert (sendt) til soren-skriveren (herredsskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Mænus Røed

TorvaldAuestad. Tobias Austraat.

At ovenstående er overenstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Harald B. Fredriksen.

[1] Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/677/43
Uthentet 2025-05-12 07:20

Kart

over parsell av gr.nr. 47 br.nr. 72/210

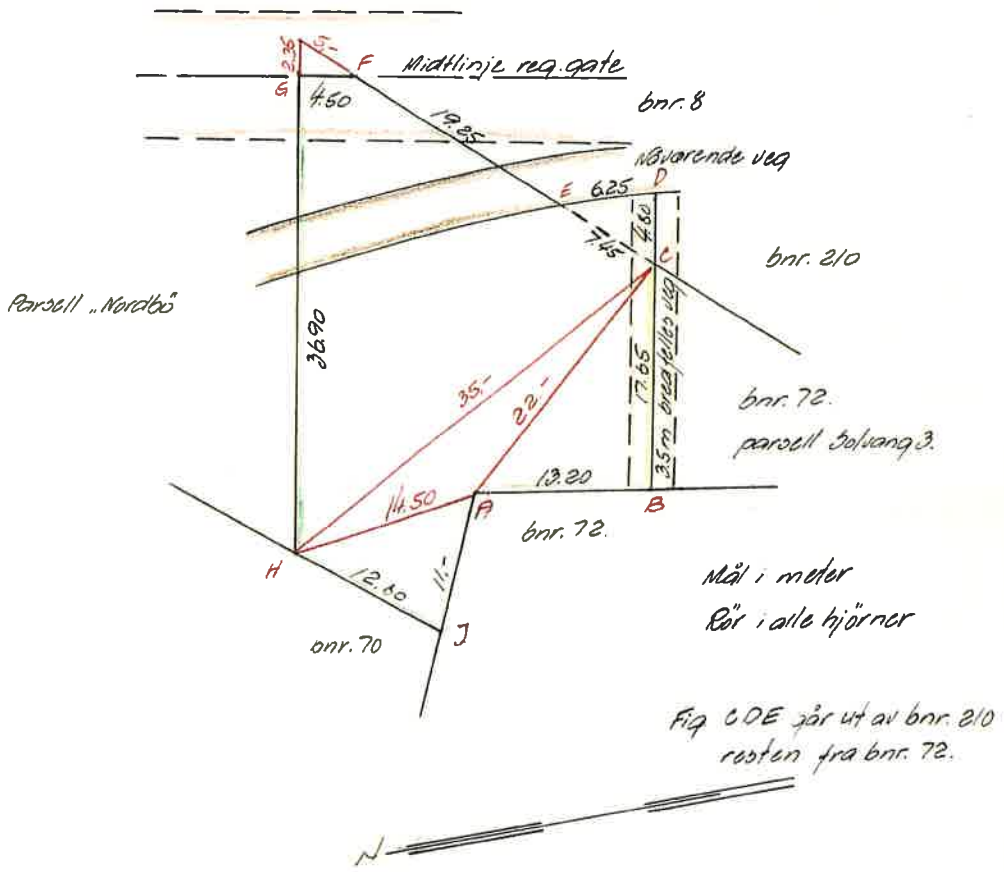
Lunde i Høyland.
(eiendommens navn).

av bnr 210 15,- m²
- - 72 690,- -

Målestokk = 1: 500

Areal: 705,- m² derav m² gategrunn. (Vei).

herav 72 m² gaml.veg
- 81 - nye veger nettoareal: 555,- m²



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/677/43
Uthentet 2025-05-12 07:20

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

HØYLAND BYGNINGSRÅD

Vedtatt:

Jarulf Jacobsen
Harald Jacobsen
Martha Egeland Hana
Gudrun Egeland

Selger.

Gudrun Egeland

Kjøper.

Rett avskrift attesteres.

Liv Andersen

Den fraskilte del har fått g.nr. 47 br.nr. 249