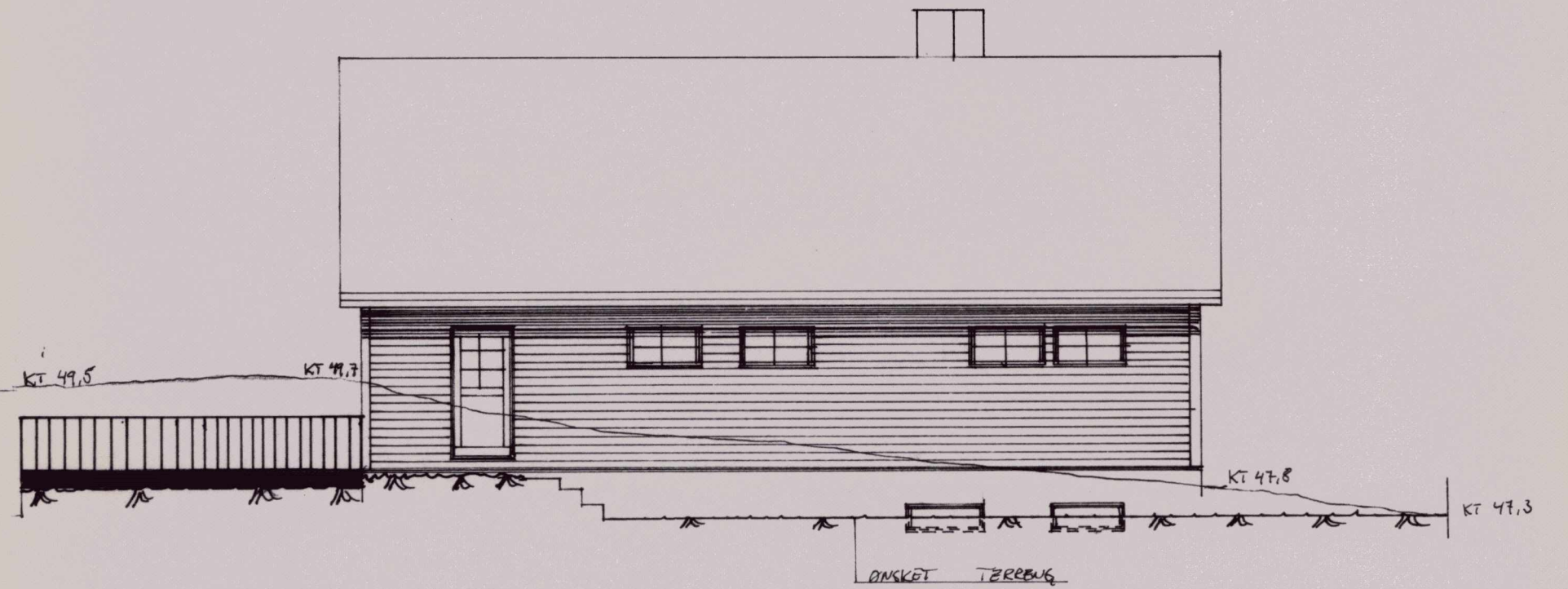
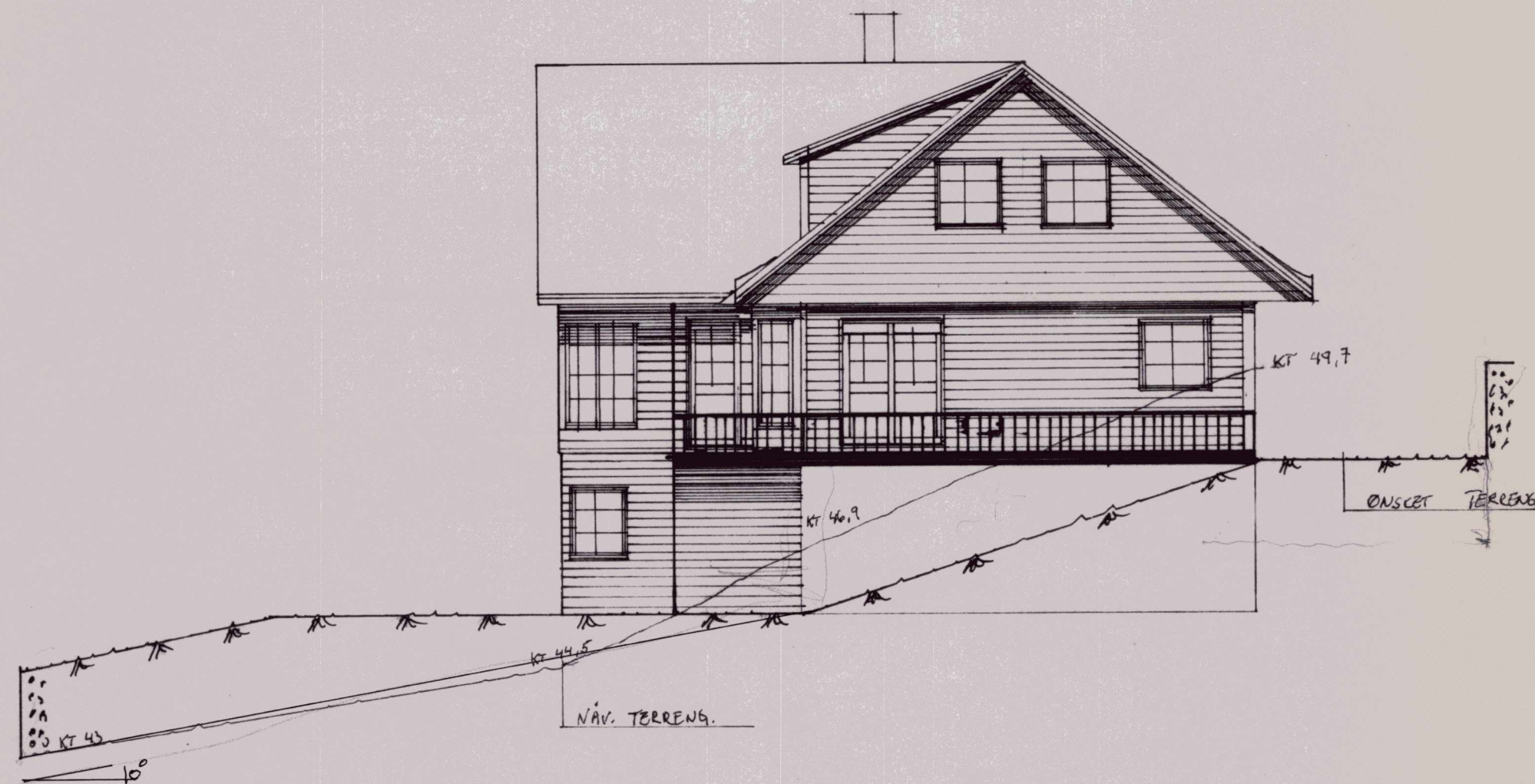




FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent 1344/88
Mottatt 10.11.88
Arkiv 33/601

BYGNINGSSJEFEN

I SANDNES

Mottatt 10.11.88

Arkiv 33/601

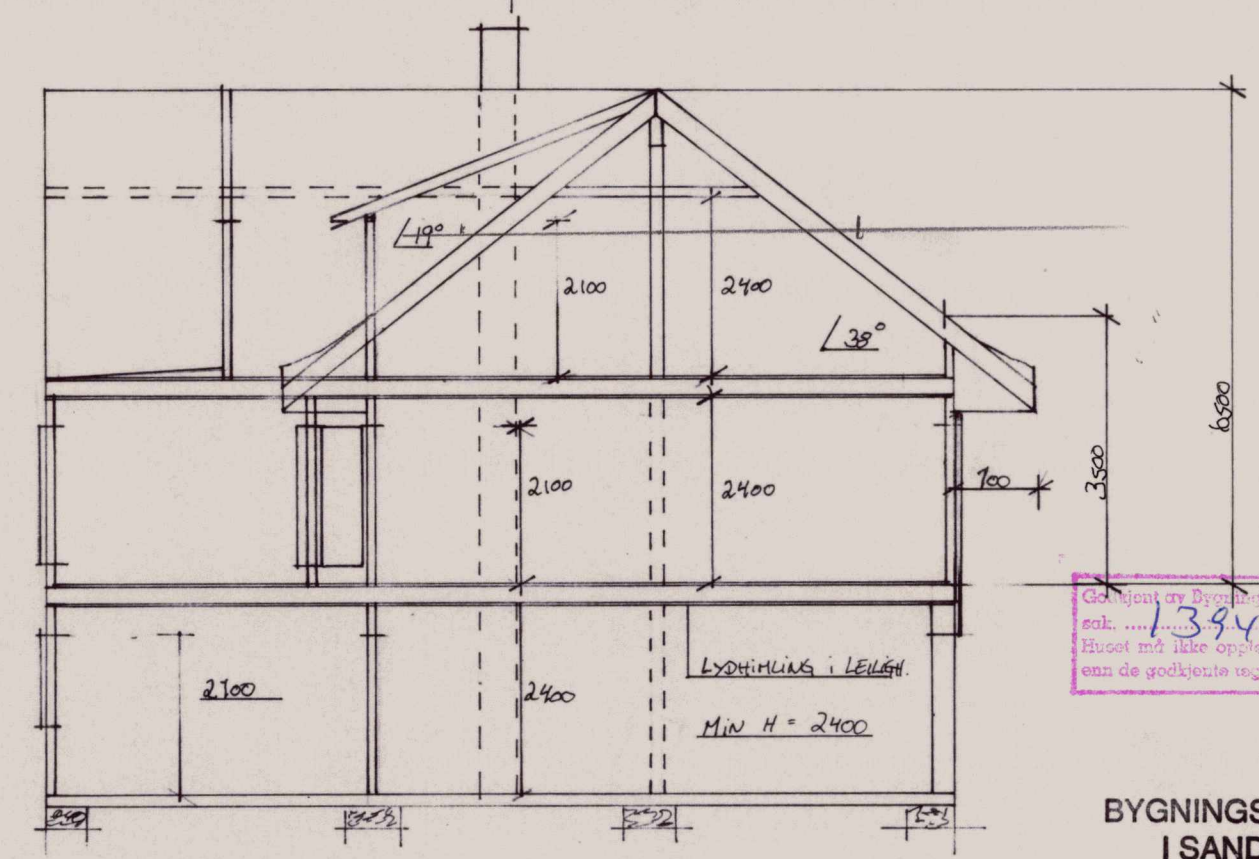
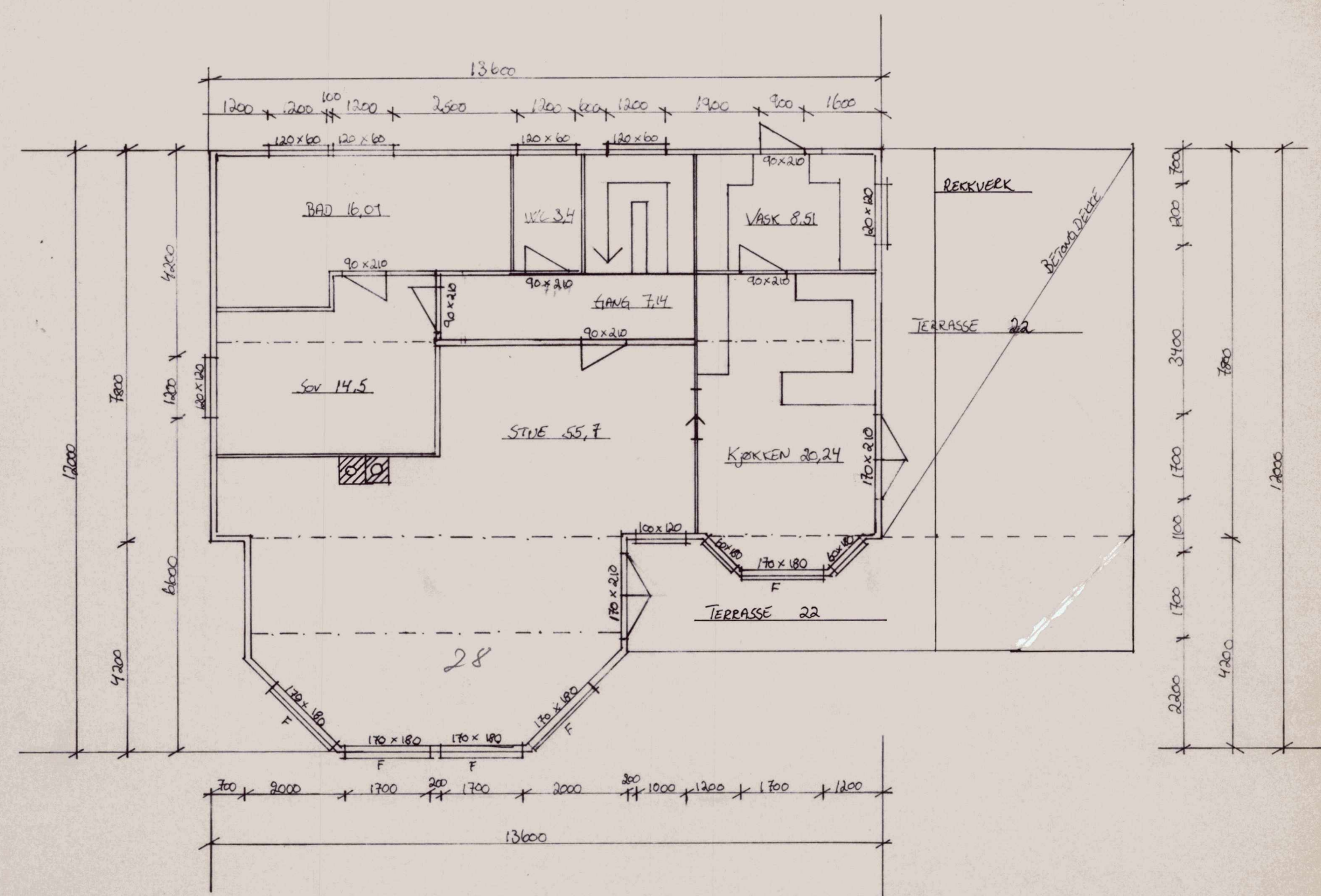
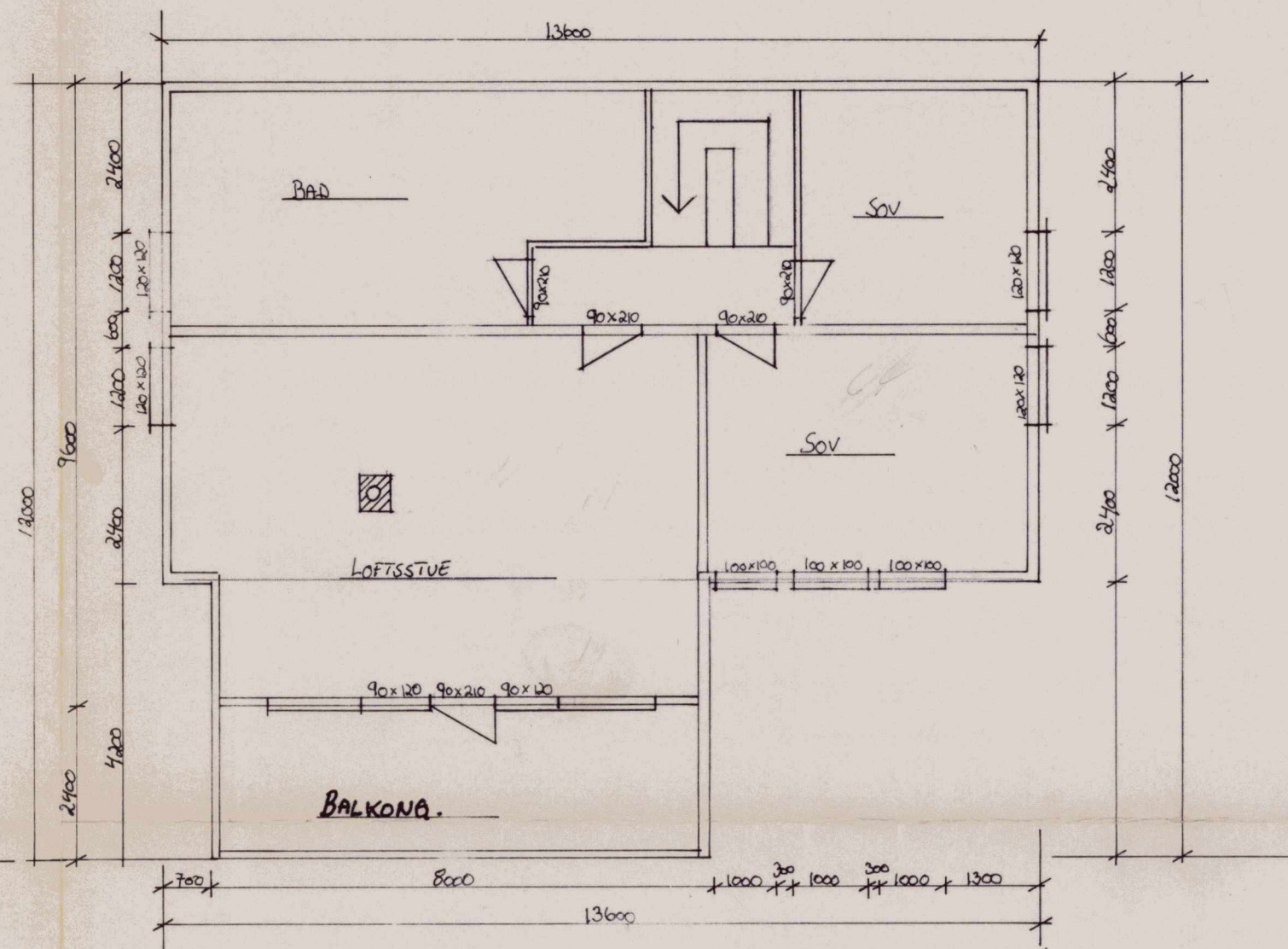
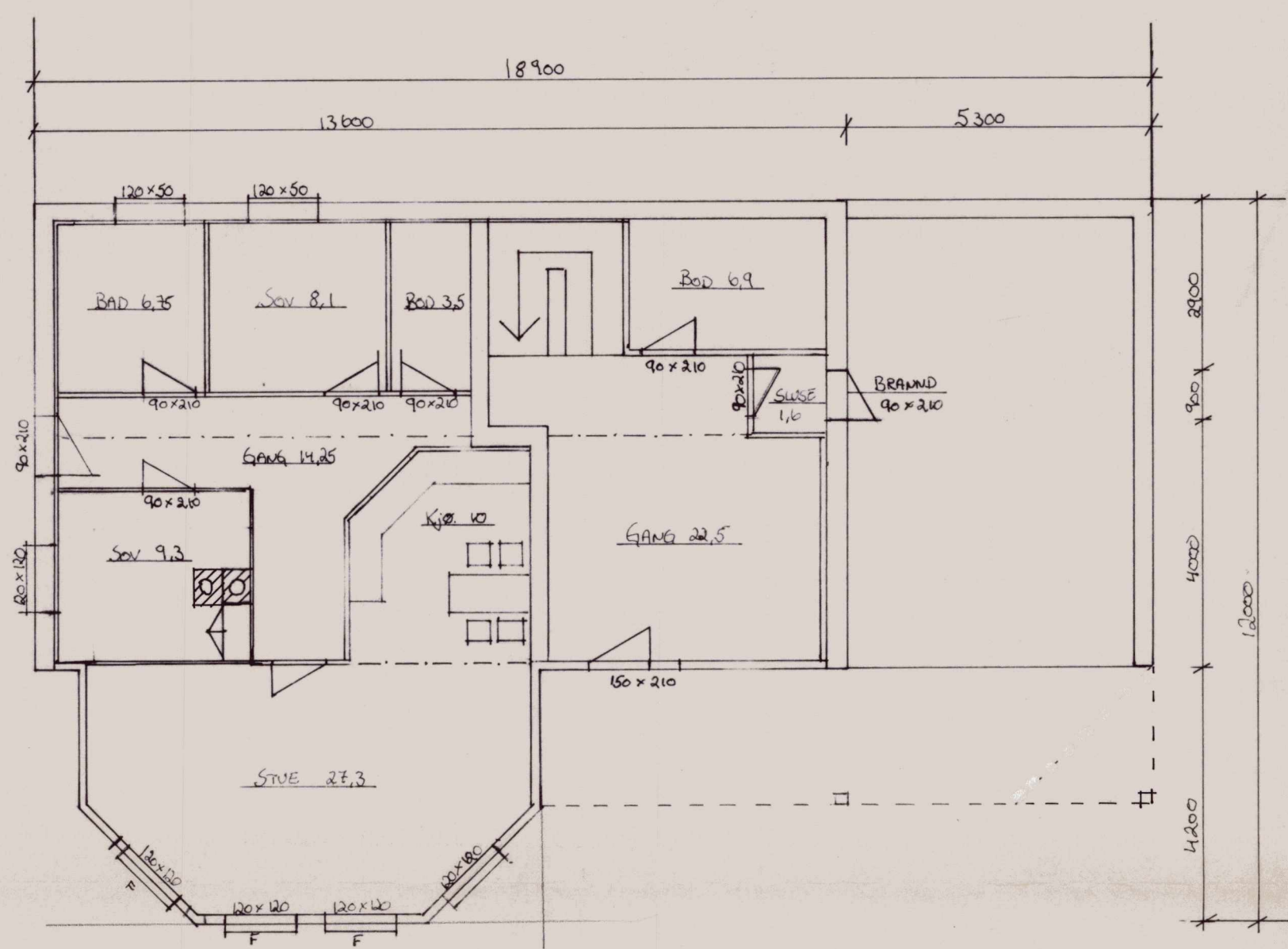
TOHTE GRENSE

ØNSKET TERRENG

NÅV. TERRENG

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
25.10.88	E. PEDERSEN		1:100	REVIDERT 10.11.88	
Gar 37, Bar 601				Erstatning for:	Erstattet av:
BET HELEN ØSTAD, EIRIK PEDERSEN				FASADER.	
ASPERHOLEN 169					
Henvisning:		Beregning:			

AS TORRKOPI EG/NS 1402, NS 1417, NS 1415.



Godkjent av Bygningssjefen
sok. 1394/88
Huset må ikke oppføres uten
enn de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 10.11.88
Arkiv 38/601

REVIDERT 10.11.88

Dato 25.10.88	Konstr./Tegnet E. PEDERSEN	Godkjent	Målestokk 1:100	GRUNNPLATE: 130,84 m ²
GAR. 37, 3nr 601 BERT HELEN ØRLEND, EIRIK PEDERSEN ASPERHOLSEN 169				Erstattet for: Erstattet av:
Henvisning:				PLAN SNITT
Beregning:				



Berit Helen Øglænd

SITUASJONS KART / -RISS-

Gnr 37	Bnr 601	Nytt bnr	Areal 525,9	Tomt nr. 150	Løpe nr.	Målestokk 1.500	Ekv. d. 0,5m
Gatekode 81	Offisiell adresse Asperholen 169				Reg. pl. nr. 78119	Kartplate AL-021-1-52	NGO akse I
Representasjonspunkt (tomt/bygning) X= 96675 Y= - 16663 Z=					Saksbehandler byplan A.L.	Saksbehandler bying	
Byggeklar JA NEI		Høyde kj. golv Min. 41,66	Topp grunnmur 47,80		Stikningsskisse dat.	Saksbehandler oppm. J.G.F.	

TEGNFORKLARING

Byggegrense	-----	Vannledning	-----
Friskitlinje	-----	Spillvann	-----
Reg. møneretning	← 234 →	Overvann	-----
Eiendomsgr./grensepkt.	+ 234	Kum	○
Koblingsskap El-Tele	■ Tele	Stoppekran	×
Stolpe / gatelys	●	Høydefastmerke	⊙ H=
Reg. adkomst	→	Annet	

Generelle krav:

Rekvirenten må selv innhente opplysninger om El.- og Televerkets kabler, ledninger stolper og skap fra vedkommende etat.
På situasjonsplanen skal avstander fra byggets vegg/liv til naboegrener/veikant målsettes.
Eventuelle utspring må målsettes tilsvarende.
Langs husets fasader må det inntegnes snitt som viser høyde for eksisterende og planlagt ferdig terreng frem til eiendomsgrenser samt høyden på tilliggende veier. Det må også utarbeides lengdeprofil for adkomstveien frem til planlagt garasje.
Avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen og egen dispensasjonssøknad vedlegges byggesøknaden.
Eventuell veirett over nabogrunn må dokumenteres.

NB. Grunneieren plikter å sikre alle de grensemerker som markerer eiendommen.

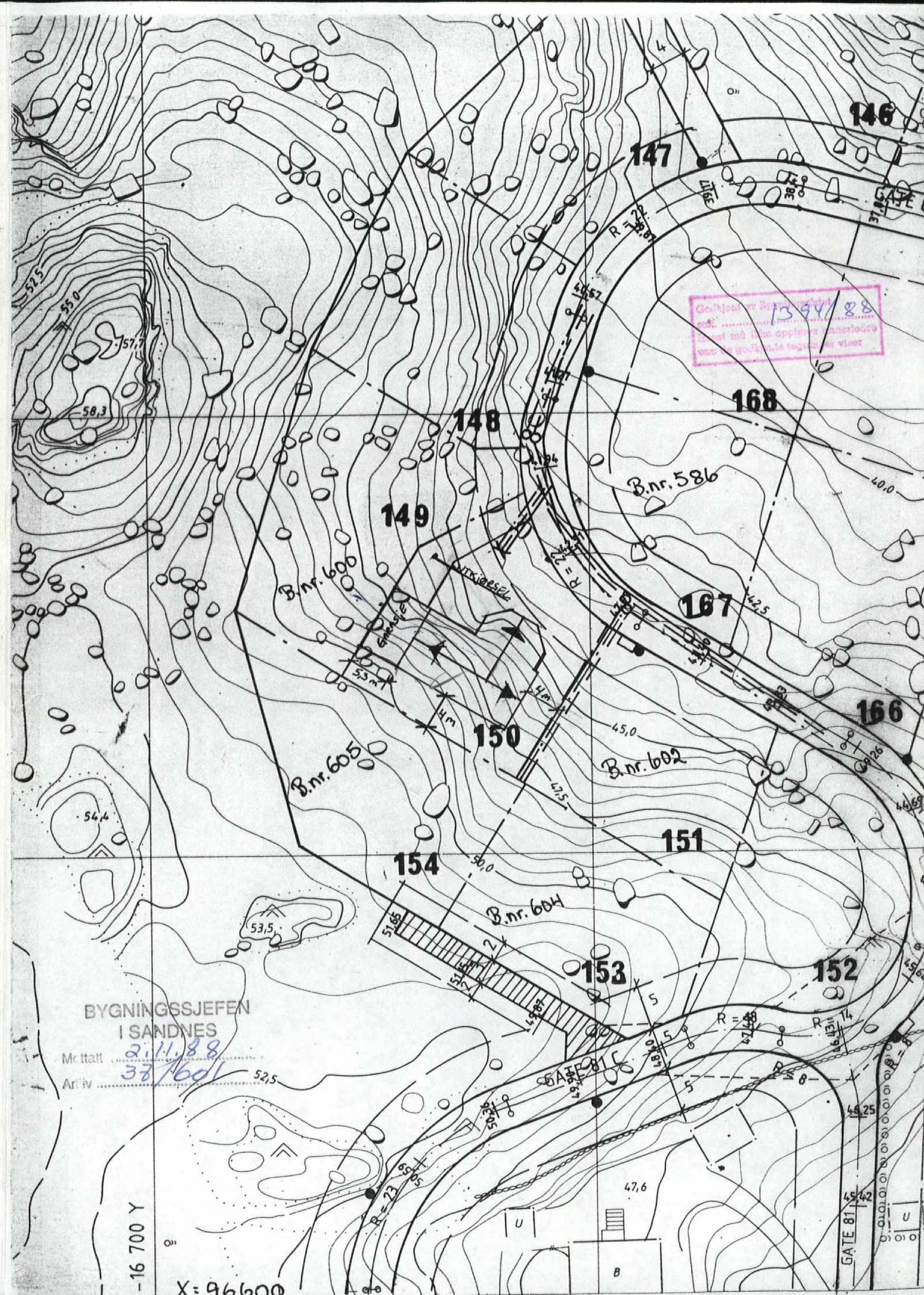
Spesielle krav / merknader

- Målebrev følger vedlagt og skal legges ved søknaden.
- De tekniske anlegg er ikke ferdig opparbeidet. Det må ikke igangsettes byggearbeider på tomte før byingeniøren har gitt tillatelse til dette.
- Når feltet er byggeklart kommer byggets endelige høydeplasing sammen med beskrivelse av grensemerkene som er satt ut.

Naboer / Gjenboer

Gnr.	Bnr.	Adresse
37	600	S.K. v/Eiendomssjefen
37	586	Finn Rune Olsen
37	602	Gunnar Lian
37	604	Tor-Jan Åkerlund
37	605	S.K. v/Eiendomssjefen
		P.boks 583, Krossen, 4300 SANDNES
		Kløverveien 20C, 4300 SANDNES
		Blåsenborgveien 1, 4300 SANDNES
		Gamle Somavei 12, 4300 SANDNES
		P.boks 583, Krossen, 4300 SANDNES

Byplansjefen i Sandnes 11. august 1988

Tore Lea
avd. ing.



Sandnes kommune

Telefon 66 50 80 Telefax 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Eirik Pedersen/Berit Helen Øglænd,
Hanabakken 17,

4300 SANDNES.

Man må underrette bygningskontrollen,
Sandnes Rådhus, tel. 66 50 80,
når byggearbeidet settes i gang.

EE/akh-37/601

Sandnes, den 23.11.1988

D Sak 1394/88.

Søknad mottatt 2.11.88 og 10.11.88 om oppføring av enebolig
m/hybelleilighet på gnr. 37 bnr. 601, Vatne. As 1.1.

Bruksareal: u. et. 119 m² herav hybelleil. 78 m².

1. et. 129 m²

2. et. 85 m²

Tot. 333 m² Garasje: 39 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Garasje m/terrasse er plassert i eiendomsgrense. Sandnes kommune er eier
av tilstøtende eiendom og det foreligger ikke samtykke vedr. bruk av
terrassen, da tomten enda ikke er solgt.

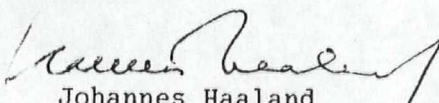
Av denne grunn kan den del av garasjetaket som blir liggende nærmere nabo-
grense mot bnr. 600 (mot nord-vest) enn 3 meter ikke anvendes til uteplass,
dette p.g.a. de ev. innkviksproblemer dette kan føre til på nabotomten når
denne bebygges. I og med at garasjen m/terrasse på tak blir liggende
nærmere nabogrense enn 4 m og derved kommer i konflikt med plan- og
bygn.lovens § 70.2, kan bygningsrådet stille krav til utformingen dersom
rådet likevel godkjenner plasseringen.

Omsøkte garasje må utgå da stigningen ikke kan aksepteres, 1:5.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 21. august 1987 må nøye etterkommes.
2. Lyd-skillevegger og himling må utføres i h.h.t. byggeforskriftene.
3. Rom fra 2. et. (loft) må anordnes tilfredsstillende rømning (max. 5 m
fra u.kant vindu til terreng).
4. Rev. fasadetegninger må innsendes for godkjennelse.

5. Omsøkte garasje utgår ifølge søker.
6. Før byggearbeidet igangsettes må det innsendes fasadetegninger med nåværende terreng (lengde- og tverrprofiler) samt planert terreng angitt, helst frem til eiendomsgrense/vei, - dette med basis i den høyde byplansjefen oppgir for topp grunnmur. Nødvendige skråningsutslag og forstøtningsmurer må vises i den anledning.
7. Det må ikke igangsettes byggearbeid på tomten før de tekniske anlegg er ferdig opparbeidet og godkjent av Sandnes kommune. Høyde på topp grunnmur vil da bli fastlagt.

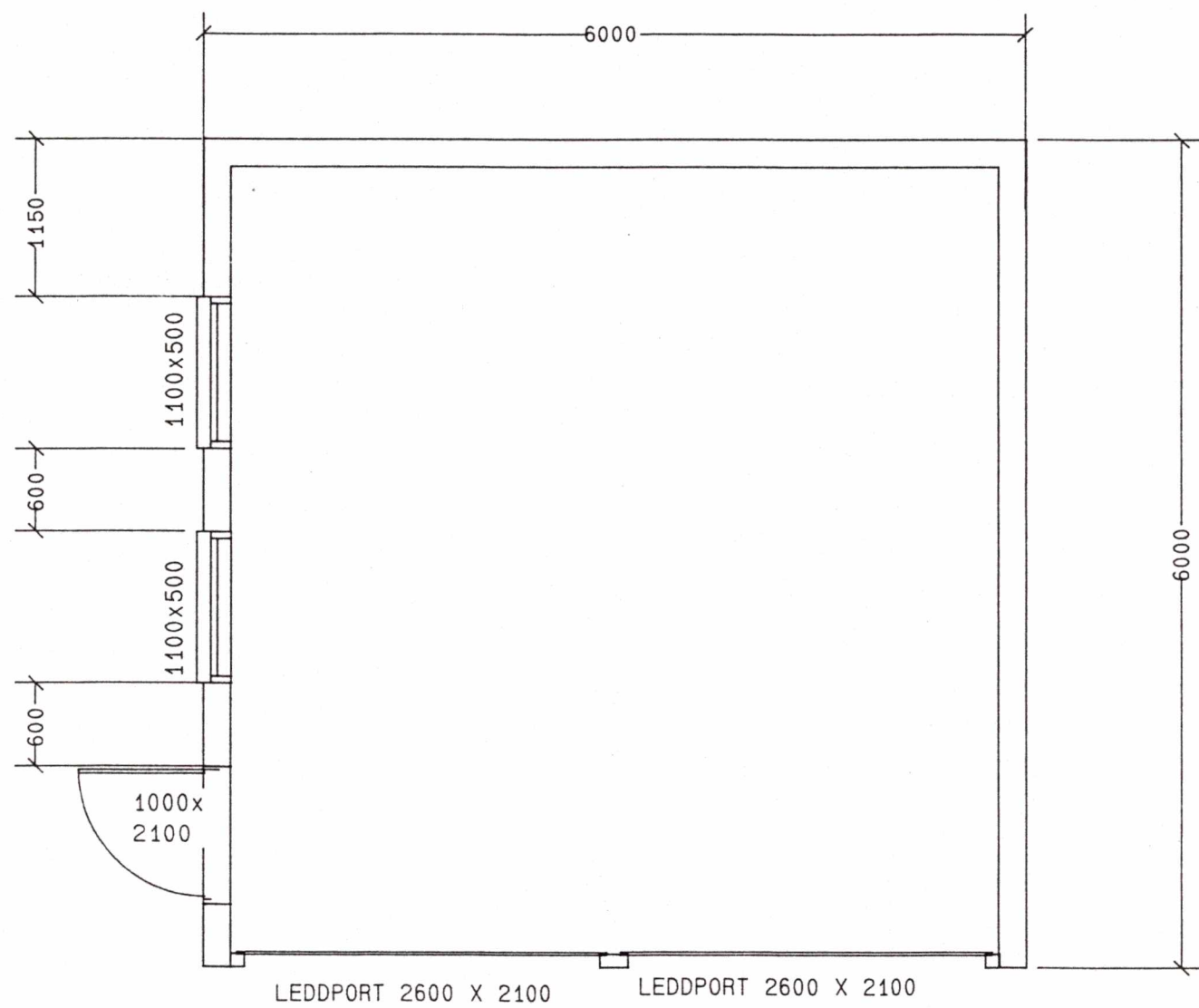


Johannes Haaland
bygningssjef

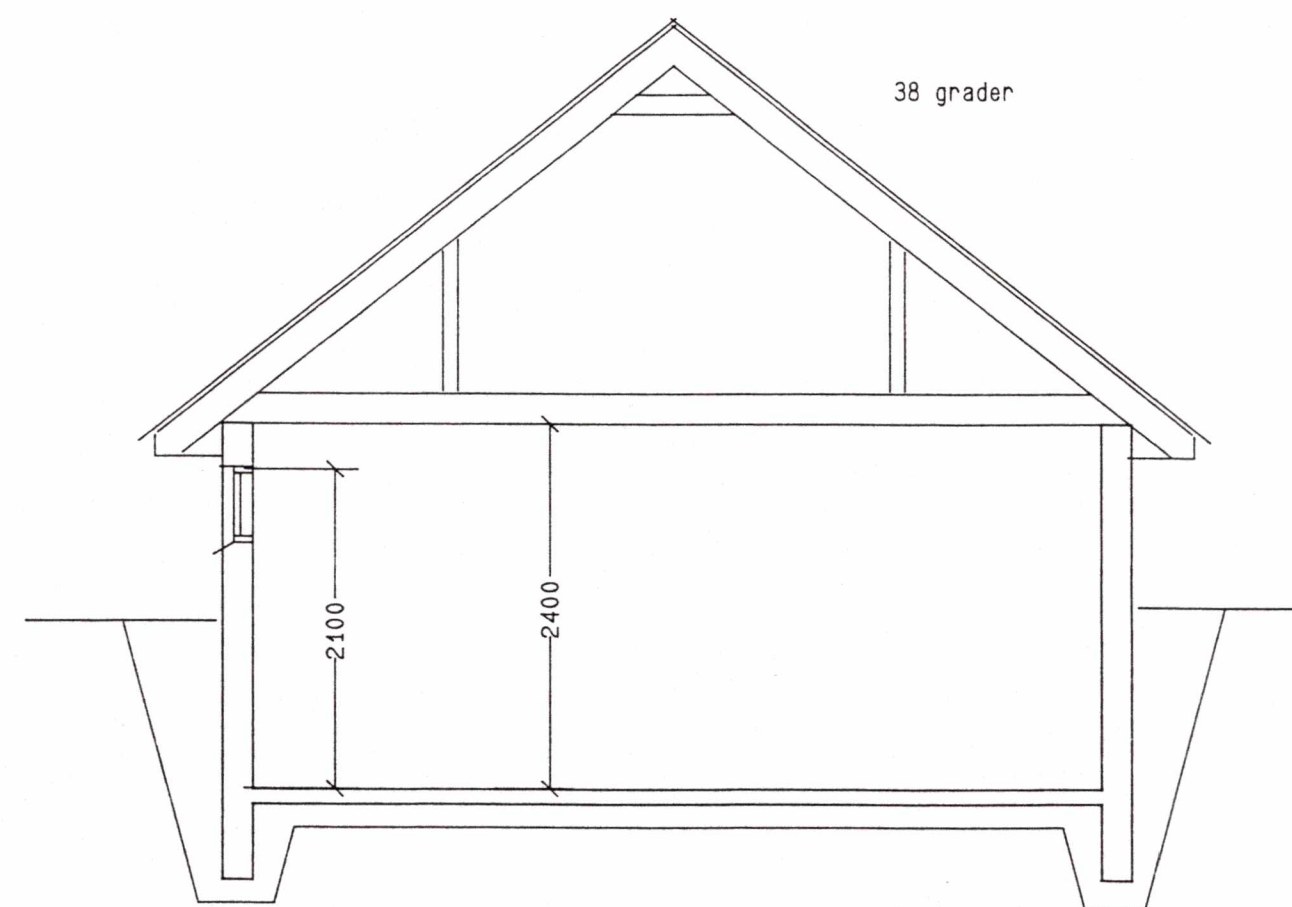
Saksbeh.: E. Evensen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

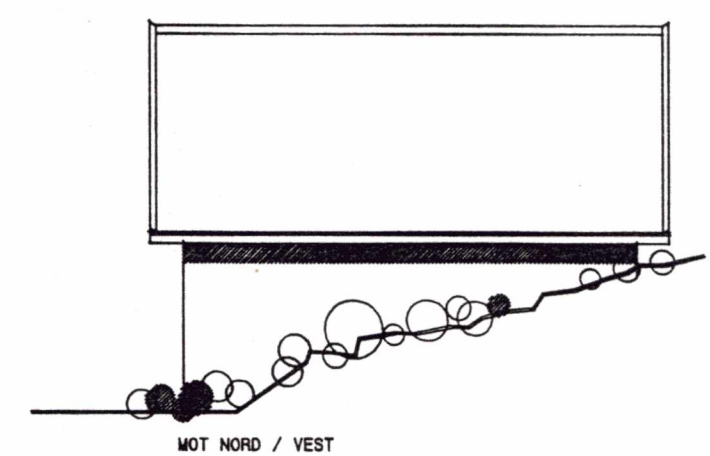
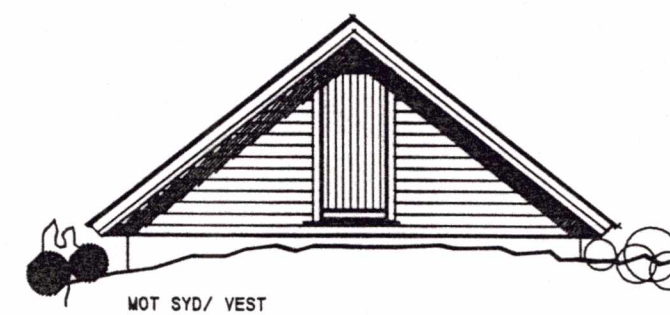
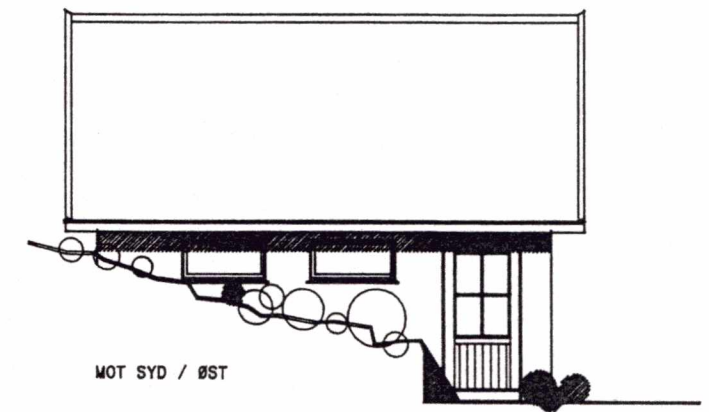
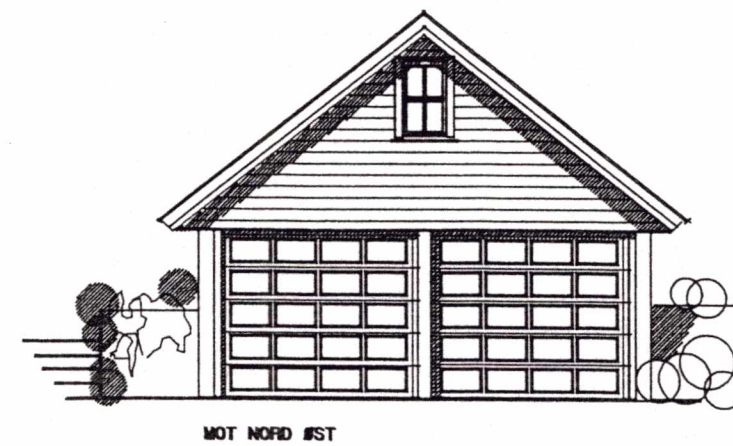
Er godkjent i saksbehandling og søker er ansvarlig for uttømmelse
er gitt, fører innførsel bort, kr. 2, gnl. lovens § 75.



PLAN



SNITT



Arkitekt	9583589-1	EEV
Bygghr.	07 AUG 1995	
Byggepl.	37-601	
Klassif.		

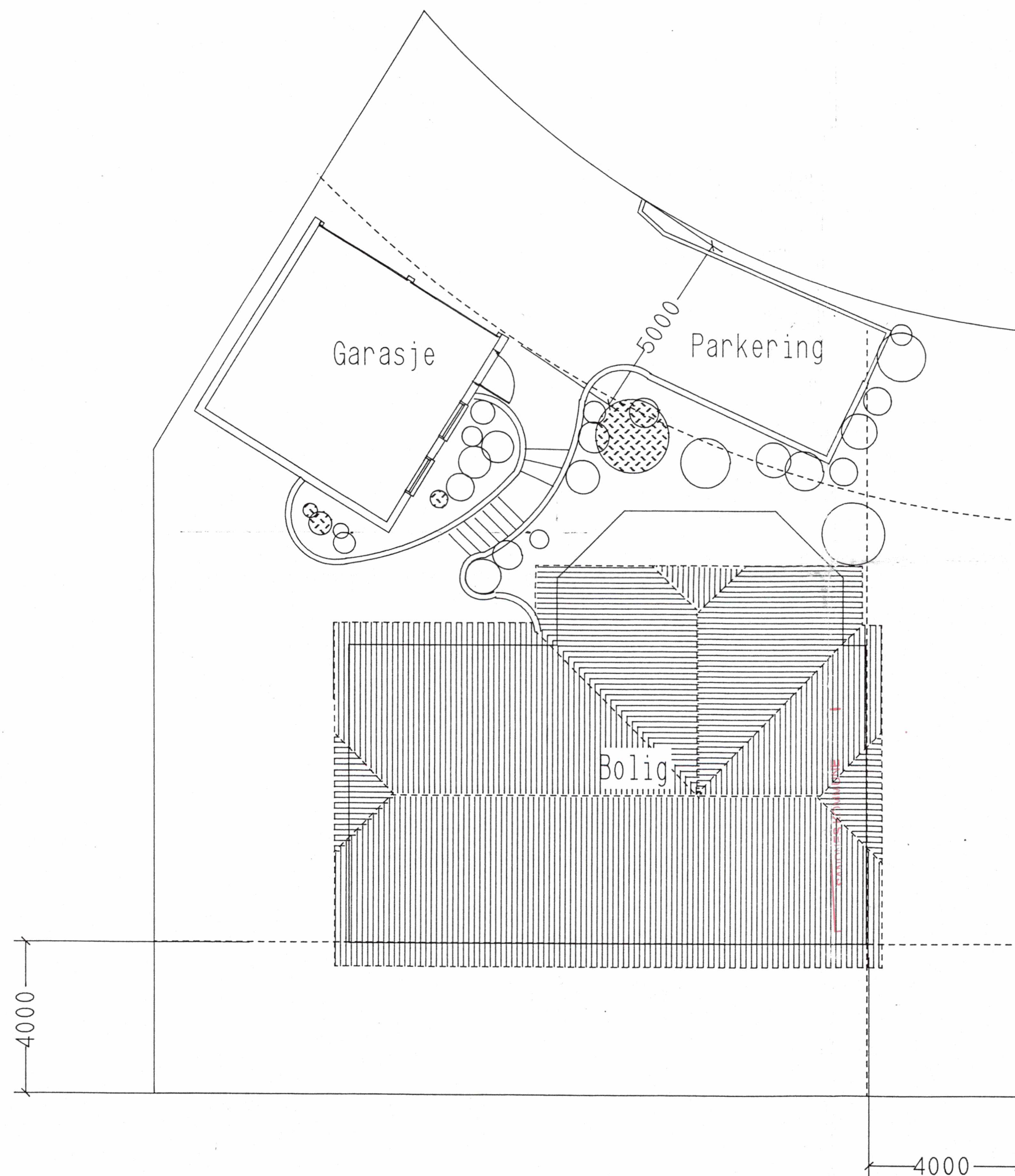
GARASJE

BTØ. AREAL 36 m2



Telefon 51 48 55 22, Telefaks 51 48 36 19

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Bygghr.: BERIT HELEN ØGLÆND OG EIRIK PEDERSEN				
Byggeplass: GNR. 37 BNR. 601, ASPERHOLEN 169				
Tegn.:		Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
Mål 1: 100, 1: 50		Tegn. nr.		-02
Dato 950509				
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as				



794/95

9583589-1
07 AUG 1995
37-601

SITUASJONSPLAN

betikon
Arkitekt, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne

Telefon 51 48 55 22, Telefaks 51 48 36 19

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Bygghr.:		BERIT HELEN ØGLÆND OG		
Byggeplass:		EIRIK PEDERSEN		
		GNR. 37 BNR. 601, ASPERHOLEN 169		
Tegn.:		Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
Mål	1: 100		Tegn. nr.	
Dato	950509		-01	
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as				



Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 60 54 04
: 51 60 54 00
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Erik Pedersen
Asperholen 169
4300 SANDNES

Sandnes, 4. oktober 1995

Vår ref. : RR/ls
Arkivnr. : L 42

Deres ref. :

Mappenr. : 37-601

Journalnr.: 9583589

Saksbehandler: R. Rydning

D SAK 796/95

Søknad mottatt 07.08.95 om oppføring av garasje på gnr. 37, bnr. 601, Vatne.

Garasjeareal: 36 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

Det er innkommet merknader fra nabo i nordvest. Tegningene angir ikke kotehøyde og eksisterende fjellknatter på egen tomt ønskes bevart.

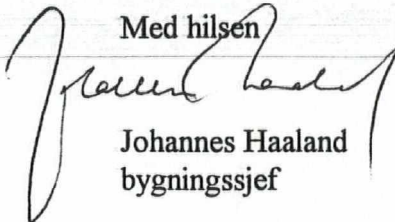
Garasjens golv skal plasseres ca. 0,2 m over vei høyde, og graves inn i bakken.

Mønehøyden i front er ca 5 m, i bakkant ca. 3 m, dvs. gjennomsnittlig 4 m i forhold til terrenget. Garasjen vil derfor ikke virke dominerende.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
4. Det må være minimum 5,0 meter avstand mellom garasjeport og veikant.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Egenerklæring

Asperholen 169, 4329 SANDNES

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Asperholen 169

Postadresse

Asperholen 169

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

15. mars 2005

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.

2005 (21 år).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Quang Minh

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

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg selv. Jeg har lagt nye fliser både på gulv og vegger i hovedbadet i 1. etasje, og påført ny membran.

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

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

2013

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt, totalrenovert tak med glaserte takstein

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husmesteren-Bygg. Org.98883148

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2013



4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vindu i hovedsoverommet i 1. etasje

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husmesteren-Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2013

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet hoveddør (nytt).

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husmesteren-Bygg

4.3.6 **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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



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 31811167

Egenerklæringsskjema

Name

Quang Minh Nguyen

Date

2026-05-28

Identification



Quang Minh Nguyen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Quang Minh Nguyen

28/05-2026
17:12:54

BankID OIDC
High

Eiendomskart for eiendom 1108 - 37/601//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		526,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6529916,34	Øst	313370,96
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6529900,78	313373,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,13			
2	6529913,64	313354,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,93			
3	6529927,69	313364,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95			
4	6529933,22	313376,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,57			
5	6529917,45	313384,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,28		24,45	



Adresse

Asperholen 169, 4329 SANDNES

Dato for energimerking

26.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-301953

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

9145982

Gårdsnummer

37

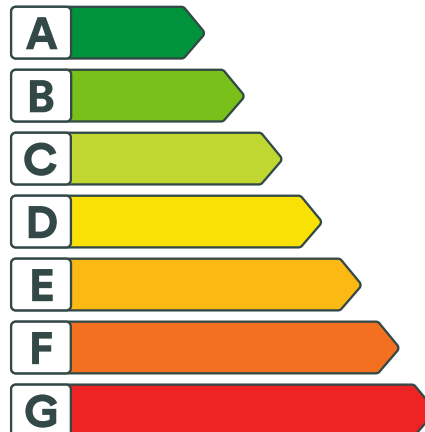
Bruksnummer

601

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

325,0 m²

Oppvarmet bruksareal

260,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,15 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

164,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 884 kWh



Asperholen 169, 4329 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Asperholen 169, 4329 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Reguleringsplan for Asperlia -Sandvika

Reguleringsbestemmelser

PlanID 78119

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist i planen.

§ 2

I alle feltene, unntatt feltene C, D og E, kan det oppføres bolighus med en etasje pluss underetasje. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i en etasje uten underetasje.

Husenes hovedretning skal være som vist på illustrasjonsplanen, eller med 90 grader i forhold til denne.

a. Frittliggende eneboliger

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense. Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Husets plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1. etasje og skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten, skal være 3 m.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1. etasje og topp møne ferdig tak, skal være 5,5 m.

b. Tett eneboligbebyggelse.

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt. Der boligen plasseres med en vegg i tomtegrensen, skal det være anledning til å la 60 cm utstikk komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være adgang til vanlig vedlikehold fra nabogrunn når dette er nødvendig.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulvet).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1. etasje og skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten, skal være 3 m.

Maks avstand mellom ferdig gulv i 1.etasje og topp møne ferdig tak, skal være 5,5 m.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Rekkehus og terrassert bebyggelse

For feltene C, D og E kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørsler, terrengbehandling mv.

Maks. tillatt brutto gulvareal for felt C er 1440 m², for felt D, 1800 m² og for felt E, 1920 m².

Med brutto gulvareal menes bruttoarealet av samtlige utnyttede etasjer målt til utvendig side av vegg, regnet for samtlige boliger i sum.

De rommene i kjeller og loft som er vist innredet til varig opphold, regnes med i brutto gulvareal. Boder utenom huset og garasjer regnes ikke med i brutto gulvarealet, såfremt de ikke overstiger 30m² samlet areal pr. bolig.

§ 3

I feltene for frittliggende eneboliger og for tett eneboligbebyggelse, skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil.

I feltene C, D og E skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av minst en bil hver 4.leilighet.

Garasjen kan oppføres i nabogrensen, men garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Når garasjens lengderetning er parallell med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2 m.

Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Garasjens grunnflate tas ikke med i beregning av utnyttelsen.

Garasjen skal utføres med hensyn til form og materialer på en måte som etter bygningsrådet skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 4

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være frisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av offentlig vei og avkjørsel.

Frisikttrekanten skal ikke beplantes eller disponeres slik, at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

§ 5

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
24.08.1988		Tilleggsbestemmelser vedtatt i teknisk styre 24.08.1988 sak 93 (se vedlegg).
08.02.2006	200502691	Tilleggsbestemmelser vedtatt i teknisk styre 24.08.1988 sak 93 (se vedlegg) gjelder også eiendommene gnr 37 bnr 685, 688, 689, 690, 691 og 692 utgått av gnr 37 bnr 118 (tomt 156-159 og 161).
22.02.2016	16/02724	Gnr. 37 bnr 221 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg: Den fradelte tomt skal ha atkomst over gnr 37 bnr 221. Denne veiretten skal tinglyses før brukstillatelse kan gis. Eiendommene tillates brukt med kun 1 boenhet hver. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks utnyttelse. Det tillates 1 garasje per eiendom som vist på plankartet etter endringen. Garasjene skal være maks 30 m² BYA hver. Garasje kan tillates sammenbygget og da kan utnyttelsen tillates overskredet med garasjens flateareal. Det tillates totalt 2 plasser for parkering av bil på hver av eiendommene. 1 av disse kan være overbygd. Eiendommene skal også ha minst 4 overdekkede plasser for sykkelparkering. Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på den fradelte eiendommen tas i bruk. Ny bebyggelse skal plasseres slik at topp gulv på hovedplan blir på 39 m.o.h. Det tillates en etasje under dette. Avvik på dette målet søkes å være maksimum 0,5 meter. Ny bebyggelse på fradelt tomt kan tillates å avvike fra krav om takform i bestemmelsen § 2. Ved et slikt avvik fra planens regulerte takform skal det legges grønt tak etter NS 3840:2015 og forskrift om fremmede organismer. Eksisterende trær og store busker på eiendommen bør bevares. Ved søknad om tiltak bør det legges frem en marksikringsplan eller tilsvarende dokumentasjon. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader trær og buskers røtter eller reduksjon av trær og buskers vekstvilkår. Det bør tilrettelegges for gangpassasje mellom garasjebygg på den fradelte tomten og skråning på eiendom gnr 37 bnr 691 nord for den fradelte tomten.
12.10.2016	16/02724	Atkomst for den nye fradelte eiendommen gnr 37 bnr 702 skal være til kommunal veg.
16.11.2017	17/04400	Endring gnr 37 bnr 95

		Boligene kan oppføres med inntil 2 etasjer, boligene skal bygges med saltak. Maks gesimshøyde 5,0 m og maks mønehøyde 8,0 m målt fra gulv 1.etasje. BYA = 40 % (bolig, carport/garasje, bod biloppstillingsplass og innebygde søppeldunker). På hver tomt kan det bygges carport/garasje på inntil 40 m² BRA. Sportsbod tillates sammenbygd med carport/garasje. Areal for bod kommer i tillegg til tillatt carport/garasjeareal. På alle tre tomtene skal carport/garasje, bod og innebygde søppeldunker bygges frittliggende utenfor planlagt byggesone (ved symbol G).
24.03.2021	20/42516	Endring for gnr 37 bnr 178. BYA = 40 % (bolig, garasje, bod, parkering, sykkelparkering og avfallsbeholdere). Boligene kan oppføres med to etasjer med flatt tak. Maks gesimshøyde = 6,5 m målt fra ferdig gulv 1.etasje. Toppgulv for begge boligene = kote 34,5.
11.11.2021	21/15511	Felles vei er felles for gnr 37 bnr 306 – Asperholen 42, gnr 37 bnr 704 – Asperholen 40D og eventuell ny tomt på gnr 37 bnr 230 – Asperholen 44
16.02.2022	21/04999	Gjelder for tomtene på gnr 37 bnr 229 med følgende tillegg: BYA = 35% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Bolig A (i sørvest) kan bygges med 2 etasjer med saltak. Gesimshøyde = maks 5,0 m og mønehøyde = maks 7,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde topp gulv 1.etasje = maks kote 43,0. Bolig B (i nordøst) kan bygges med 2 etasjer + underetasje med saltak. Gesimshøyde = maks 6,5 m og mønehøyde = maks 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde topp gulv underetasje = maks kote 44,0. Nødvendige forstøtningsmurer, gjerder, levegger, trapper o.l. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Garasje og bod kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 1,0 m. Økt avrenning av overvann skal håndteres på eiendommen.
23.01.2023	22/00306	Gjelder for tomtene på gnr 37 bnr 230 med følgende tillegg: Tomt 1 (tomt rundt eksisterende bolig) : BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates bygd med maks en boenhet. Mønehøyde = maks 7,0 m og gesimshøyde = maks 5,5 m, begge målt fra ferdig gulv 1. etasje. Høyde ferdig gulv 1. etasje = maks kote 37,5. Boligen kan bygges med underetasje/sokkeletasje. Adkomst fra Asperholen. Garasje kan plasseres utenfor byggegrensen mot nord, høyde ferdig gulv garsje = maks kote 35,7. Tomt 2 (ny tomt): BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates bygd med maks en boenhet. Mønehøyde = maks 7,0 m og gesimshøyde = maks 5,5 m, begge målt

		fra ferdig gulv 1. etasje. Høyde ferdig gulv 1. etasje = maks kote 36,0. Boligen kan oppføres med maks 2 etasjer med saltak og takvinkel mellom 20 og 25 grader. Adkomst via felles vei med Asperholen 42. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense parallelt med veien, minimum avstand til vei og tomt 1 = 1,0 m. Felles for tomt 1 og tomt 2: Maks kote på mønehøyde for bolig på tomt 1 og 2 = kote 43,0. Begge tomtene kan avsette maks 2 biloppstillingsplasser, hvorav en kan være i garasje. Garasjen skal bygges med saltak og takvinkel mellom 20 og 25 grader. Maks gesimshøyde = 3,0 m fra ferdig gulv. Det skal avsettes minimum 60m² sammenhengende uteoppholdsareal for begge boligene. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen tomt.
--	--	--

Grunnkart

Adresse: Asperholen 169, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/601/0/0

Dato: 2026-05-26

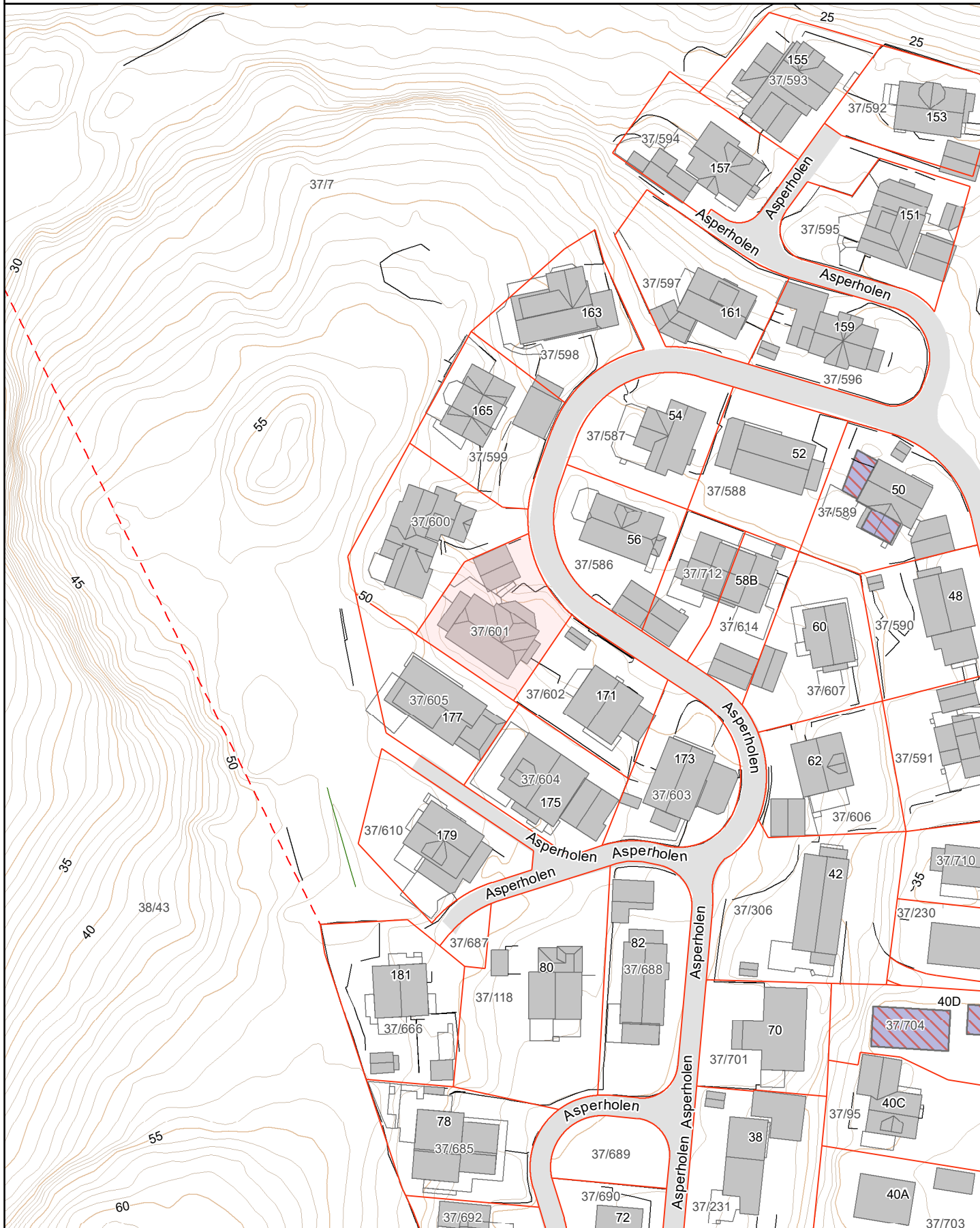
Målestokk: 1:1,000

SANDNES
KOMMUNE

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)



Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

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	TOMT NR 150	Beregnet areal	526.1
Etablert dato	19.04.1988	Historisk oppgitt areal	526
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr. erverv
☒ 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
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	37/601
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.04.1988			37/7 (-526), 37/601 (526)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529916.34	313370.96	0	Ja	526.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRAN PHUONG LIEN F010654*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ASPERHOLEN 169 4329 SANDNES	Bosatt (B)
NGUYEN QUANG MINH F150354*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ASPERHOLEN 169 4329 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asperholen 169

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4329 SANDNES	Kirkesogn	06080601 Hana
Grunnkrets	703 Aspermyra	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	12 Hana		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9145982		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1992
2	19365379		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1996

1: Bygning 9145982: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.03.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	333
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	333
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.11.1988	17.11.1988	
Igangsettingstillatelse	15.01.1989	15.01.1989	
Tatt i bruk	15.03.1992	06.04.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asperholen 169	H0101	37/601	255	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Asperholen 169	U0101	37/601	78	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	85	0	85	0	0	0
H01	1	129	0	129	0	0	0
U01	1	119	0	119	0	0	0

2: Bygning 19365379: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
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	Referanse
Rammetillatelse	04.10.1995	13.11.1995	
Igangsettingstillatelse	15.11.1995	22.11.1995	
Tatt i bruk	15.01.1996	15.02.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/601	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Nabolagsprofil

Asperholen 169 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Grevlingveien Linje 26, 29	3 min	0.2 km
	Sandnes rutebilstasjon Buss, tog	6 min	3.6 km
	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min	4.2 km
	Hommersåk hurtigbåtkai Linje 800	19 min	13.8 km
	Hommersåk ferjekai Linje 590	19 min	13.8 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min	2.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	5 min	2.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	8 min	4.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	10 min	5.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min	3.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

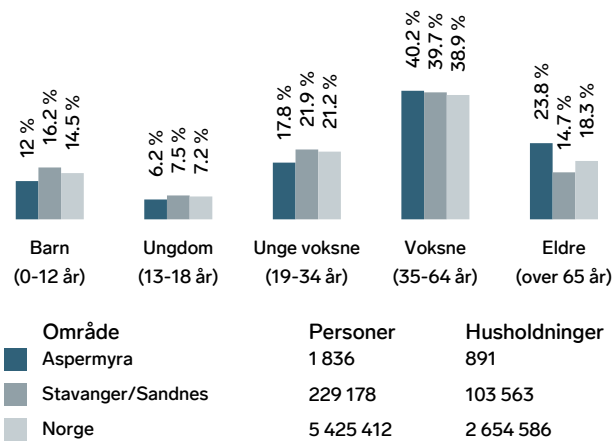
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Taremareby barnehage (1-6 år) 69 barn	8 min	0.6 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ...) 55 barn	8 min	0.7 km
Øygard barnehage (1-5 år) 118 barn	6 min	2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	7 min	0.6 km
Coop Extra Hana Skut	4 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

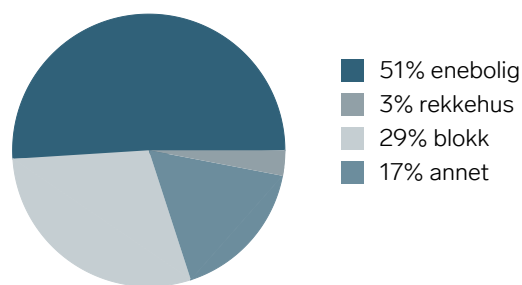
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

 Grevlingveien balløkke	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Aspervika skole	7 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.6 km
 City Gym Sandnes	5 min 
 SATS Sandnes	7 min 

Boligmasse



«Barnevennlig og sentrumsnært.
Ligger perfekt til med sjø og fjell i
umiddelbar nærhet.»

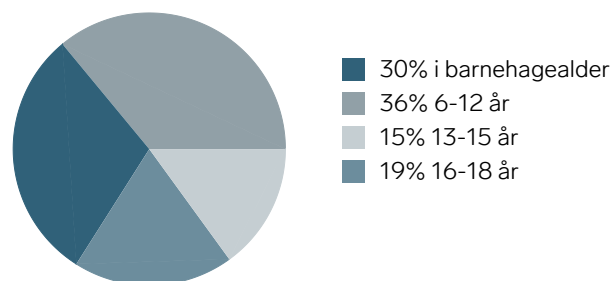
Sitat fra en lokalkjent



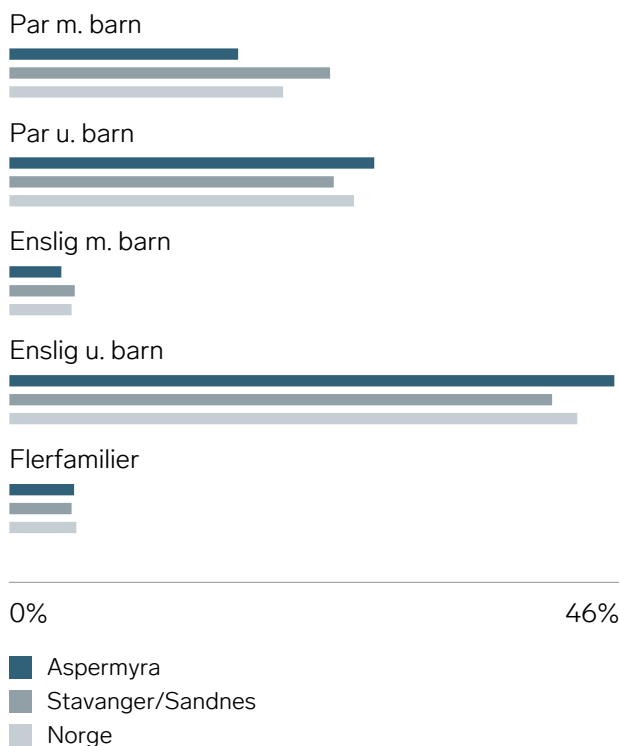
Varer/Tjenester

 AMFI Vågen	6 min 
 Apotek 1 Hana	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

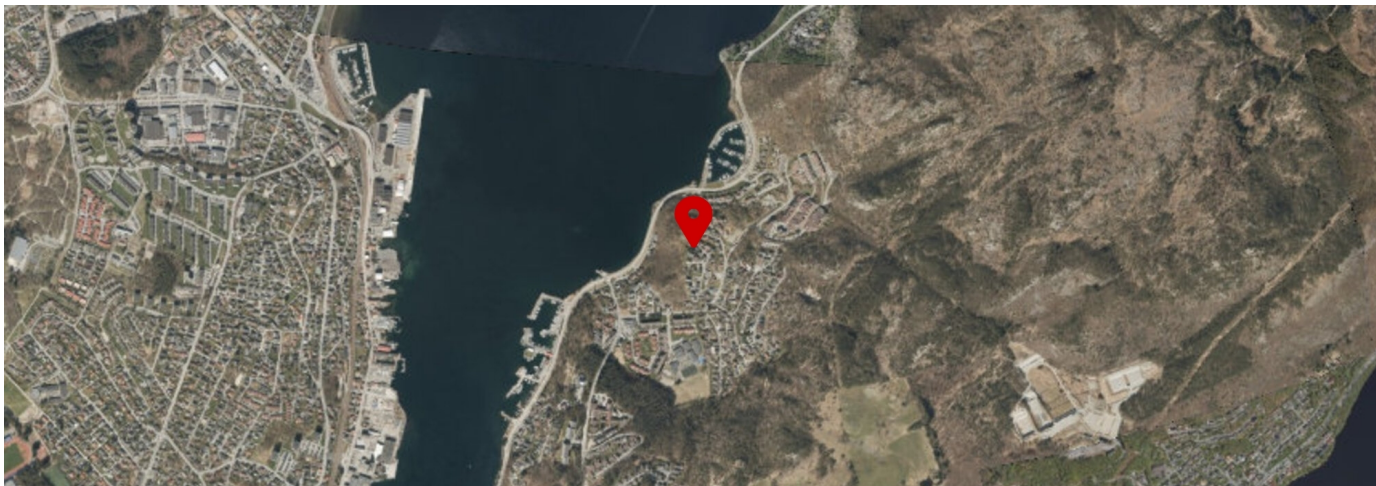


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Asperholen 169, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 37/601/0/0

Dato: 2026-05-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 78119

Ikrafttredelsesdato: 16.5.1980



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.



Tilstandsrapport



Enebolig



Asperholen 169, 4329 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 37, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 22629-1038

Referansenummer: AU6095

Foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS

Takstingeniør: Ole Thomas Bryn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takst og byggtekniske tjenester.

Med over 20 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, prosjektleder og daglig leder i eget firma får du en takstmann med høy faglig og bred kompetanse.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

Ikke valgt

post@bmotb.no

977 10 657



BMTF
BYGGMESTERENES TAKSERINGSFORBUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor villa over 3 etasjer med godkjent utleiedel.
Eiendommen har flotte opparbeidede uteområder med bl.a. trapp med granittheller og varmekabler, beplantning, utepeis og terrasser på alle sider av boligen.
Boligen ble oppført av en byggmester som bygde den til seg selv og det er gjort flere eksklusive materialvalg som f.eks. skipsgulv i 1.etasje og glasert teglstein på taket.
Boligen er imidlertid blitt noen år og det er registrert enkelte forhold knyttet til alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.
Kjøper bør spesielt merke seg forhold omtalt under balkong, vinduer/dører og enkelte våtromsløsninger.
Avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført på grunnmur av betong og har støpt dekke mot grunn.
Yttervegger er av bindingsverk i tre kledd med liggende kledning.
Etasjeskillere er av betongdekke og trebjelkelag.
Saltak med halvvalmer oppført som sperrekonstruksjon.
Taket er tekket med glasert teglstein.

OPPVARMING

Elektrisk
Varmepumpe
Varmekabler i gang underetasje og alle bad.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble byttet i 2013.
Taktekkingen er av glasert tegltakstein.
Taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Takrenner og nedløp er av aluminium.
De ble byttet i 2013 ifbm. takbytte.
Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med liggende dobbelfalset kledning med perlestaff.
Saltak med halvvalmer oppført som sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er lukket/kledd igjen og det er ikke tilkomst til kaldloft, vurderingen er derfor begrenset av dette.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
På soverom i 1.etg er det Gilje vindu med 2-lags glass som ble byttet i 2013 (produsert i 2011).
På badet i 2.etg er det et velux takvindu fra byggeår.
Diplomat hovedytterdør fra 2013.
Hovedytterdør i leilighet fra byggeår.
Balkongdører med 2-lags glass fra byggeår.
Det er en betongtrapp belagt med granittheller fra gårdstun og opp mot boligen.
Trappen har varmekabler.
Det er også en tretrapp opp til terrasse i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På de innvendige overflatene har boligen hovedsaklig:
• Skipsgulv i stue, kjøkken, gang og wc i 1.etg., heltre furugulv i 2.etg, granitt fliser i gang u.etg. belegg i bod u.etg og parkett i

soverom og garderobe 1.etg samt kontor u.etg.

- Tapet og trepanel på vegger.
- Takess plater og trepanel i himlinger.

Leiligheten har:

- Skipsgulv.
- Tapet på vegger.
- Malt slett himling.

Det er støpt dekke mot grunn og etasjeskillere er av betongdekke og trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Det er innebygd peisinnstus i stuen.

Det er ingen ildsted i leiligheten.

Det ble montert ny pipehatt ifbm. takbytte i 2013.

Det er også en utepeis på terrassen.

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Boligen har en åpen tretrapp med parkett i trinnene.

Rekkverk av firkantede spiler.

Boligen har malte 3-speils heltredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Badet ble renoveret i 2005.

Det ble lagt ny membran, nye fliser på gulv og vegg og nytt sanitærutstyr.

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og takess plater i himlingen.

Badet inneholder innredning med dobbel servant, toalett, boblebad, og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess plater i himling.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Bad 2.etg

Badet ble renoveret i 2002.

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og takess plater / trepanel i himlingen.

Badet inneholder innredning med servant, toalett, boblebad, og dusjhjørne.

Bad leilighet

Badet er fra byggeår.

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og malt slett himling.

Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

JKE kjøkken fra byggeår med profilerte furufronter.

Benkeplate i heltre med stålvask med 2 kummer og avrenning.

Kjøkken har frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenventilator fra Røros Hetta med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet:

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat med stålvask med 2 kummer og avrenning.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet inneholder frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis plast (rør-i-rør).

Rørskap er lokalisert i kott i trappeoppgang 2. etg.

Stoppekran er lokalisert i bod i underetasje. Den er funksjonstestet og funnet i orden.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Det er også avtrekk via loftsvifte. Loftsviften er lokalisert i kott i trappeoppgang 2.etg.

Evalet 200-liters varmtvannsbereder i hovedbolig, lokalisert i bod i underetasje.

Evalet 115-liters varmtvannsbereder i leilighet, lokalisert i skap på kontor.

Sikringskap med automatsikringer fra byggeår.

Leiligheten har også et eget sikringskap med automatsikringer. Det har ikke egen måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår.

Grunnmur av betong.

Eiendommen har natursteinsmur mot gate.

Ellers har eiendommen noen mindre forstøtningsmurer i betong og stein rundt på eiendommen.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på utvendige fasader;

- Det er et takoppløft på tegningen som ikke er der idag, taket har heller ikke halvvalmer på byggetegning. Balkong har en annen utforming idag. Takoverbygg er heller ikke byggemeldt. Endringene er søknadspliktig (Fasadeendring).

Det er avvik på plantegninger:

U.etg: Det er bygd et kontor i gang i kjeller, samt vegg mellom stue og kjøkken er flyttet i leilighet. Bod leilighet blir idag brukt som kontor. Endringene er søknadspliktig (Bruksendring).

1. etg: Deler av bad er nå garderobe, samt det er flyttet litt på veggene mellom gang, soverom og bad. Pipen og enkelte dører er også flyttet på. Endringene er ikke søknadspliktig.

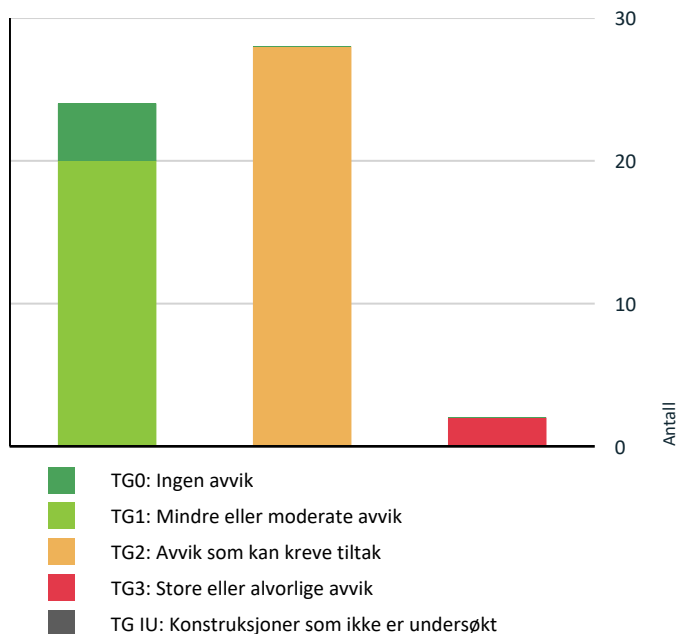
2. etg: Deler av bad er nå soverom. Endringene er ikke søknadspliktig.

Garasje

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

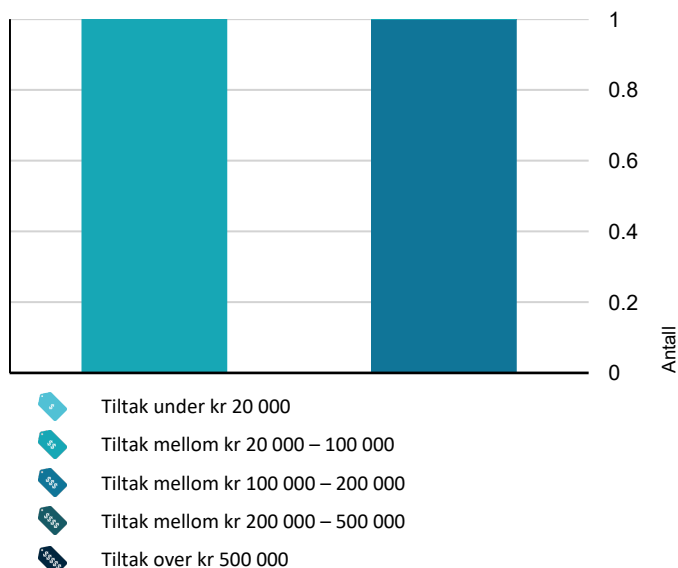
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong 2.etg. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser / plattinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Leilighet [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Leilighet Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Leilighet Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1992

Tilbygg / modernisering

2005	Bad 1.etg	Badet i 1.etg ble renoveret med ny membran, nye fliser på gulv og vegger, samt nytt sanitærutstyr.
2005	Belegningsstein	Det ble lagt belegningsstein i uteområde utenfor leiligheten.
2010	Utvendig trapp	Det ble lagt nye steinheller i utvendige trapp ifra gårdstun og opp til boligen.
2010	Fliser i gang underetasje	Det ble lagt nye granittfliser i gangen i underetasjen.
2013	Nytt tak	Taket ble skiftet og det ble lagt ny glasert teglstein og nye takrenner på bolig og garasje.
2013	Takoverbygg	Det ble bygd takoverbygg over terrasse utenfor kjøkken samt over inngangsparti til leilighet.
2013	Terrassebord	Det ble lagt nye terrassebord på alle terrassene.
2013	Vindu soverom	Vinduet på soverom i 1.etg ble byttet.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble byttet i 2013.

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.

Taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av aluminium.

De ble byttet i 2013 ifbm. takbytte.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med liggende dobbelfalset kledning med perlestaff.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen ligger stedvis helt ned mot terreng.
- Det er stedvis endel slitasje/sprekker i maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avstand mot terreng bør økes for å hindre at fukt fra bakken trekker inn i kledningen og fører til råteskader.
- Det må påregnes vedlikehold og kanskje også utskifting av enkelte bord.

Tilstandsrapport



Flas i maling.



Kledningen ligger stedvis for nærme bakken.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med halvvalmer oppført som sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er lukket/kledd igjen og det er ikke tilkomst til kaldloft, vurderingen er derfor begrenset av dette.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

På soverom i 1.etg er det Gilje vindu med 2-lags glass som ble byttet i 2013 (produsert i 2011).

På badet i 2.etg er det et velux takvindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Flere av vinduene bærer preg av manglende vedlikehold.
- Det er stedvis værslitte karmen.
- Enkelte vinduer har fuktskader på innvendig karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slitte karmen må overflatebehandles for å hindre videre fuktinntrenging.
- Fuktskader på innvendig karm er tegn på kondensering, det kan skyldes bl.a dårlig ventilering, punkterte glass eller dårlige pakninger.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer kan ikke utelukkes.



Flere av vinduene bærer preg av manglende vedlikehold.



Fuktskader på innvendig karm.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Diplomat hovedytterdør fra 2013.

Tilstandsrapport

Hovedytterdør i leilighet fra byggeår.
Balkongdører med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør i 2.etg har stor slitasje og råteskader i nedre del.
- Balkongdører ellers har stedvis stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Balkongdør i 2.etg bør skiftes ut.
- Resten av dørene kan nok klare seg med vedlikehold / småreparasjoner, men utskifting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader balkongdør loft.



Slitasje balkongdør stue.



Slitasje balkongdør vaskerom.

Balkong 2.etg.

Beskrivelse

Nordvendt balkong på 15m2 med tilkomst fra balkongdør i loftstue.
Balkongen ligger over stuen og har glassfibertekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Glassfibertekkingen har en utett avslutning langs kanten, noe som har ført til råteskader i konstruksjonen under.
- Det ligger også en skjult takrenne som er kledd inne bak rekkverk, dette er langs kanten av glassfibertekkingen og kan også ha noe med råteskadene å gjøre.
- Rekkverk er løst som følge av råteskader ved innfestingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Glassfibertekkingen må skiftes/utbedres. Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonen og skader kan oppstå. Da det er rom under kan dette medføre høy risiko.
- Dersom takrennen er tett vil det samle seg vann som tilslutt vil renne over og føre til råteskader i konstruksjonen rundt. Takrennen må være tilgjengelig for inspeksjon og jevnlig rengjøring.
- Det må undersøkes nærmere hvor mye av konstruksjonen som er råteskadet og utbedringer må foretas deretter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utett avslutning av glassfibertekke med påfølgende råteskader i konstruksjonen under.



Oversiktsbilde. Råteskader langs avslutningen av glassfibertekke mot rekkverk.

Terrasser / plattinger

Beskrivelse

Nord -vest og sørvendt terrasse i 1.etg på 88m² med tilkomst fra Balkongdør i stue, kjøkken og vaskerom, samt trapp fra terrasse ved inngangsparti. Terrassen er belagt med terrassebord.

Det er takoverbygg over deler av terrassen utenfor kjøkken og på baksiden av huset, totalt 28m².

Deler av terrassen som går over inngangsparti har stålplater mellom bjelkelag for tetting.

Nordvendt platting mellom utenfor inngangsparti og bak garasje på 20 m² belagt med terrassebord.

Østvendt platting utenfor inngangsparti til leilighet på 11m² belagt med terrassebord hvorav 6m² har takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er råteskader i terrassebord mot mur.
- Søyler ved platting utenfor leilighet står rett på bakken og har påbegynnede råteskader.
- Tetningsplater i bjelkelag over inngangsparti er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Terrassebordene ligger for tett mot muren slik at fuktighet blir liggende over tid og ikke tørker opp. Det bør etableres større avstand mellom terrassebord og mur slik at det blir lufting.
- Søyler bør monteres på søylesko for å unngå at fukt fra bakken trekker inn i trevirke.
- Tetningsplater må utbedres for å hindre videre fuktskader.

Tilstandsrapport



Råteskader i terrassebord mot mur.



Søyle står rett på bakken.



Fuktskader på bjelkelag pga ufagmessig utførelse av tetningsplater.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp belagt med granittheller fra gårdstun og opp mot boligen.

Trappen har varmekabler.

Det er også en tretrapp opp til terrasse i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På de innvendige overflatene har boligen hovedsaklig:

- Skipsgulv i stue, kjøkken, gang og wc i 1.etg., heltre furugulv i 2.etg, granitt fliser i gang u.etg. belegg i bod u.etg og parkett i soverom og garderobe 1.etg samt kontor u.etg.
- Tapet og trepanel på vegger.
- Takess plater og trepanel i himlinger.

Leiligheten har:

- Skipsgulv.
- Tapet på vegger.
- Malt slett himling.

Enkelte rift, merker og slitasje ble registrert på overflater.

Interessenter anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Det er endel knirk i gulvet 2. etasje.

Våtrom er beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt dekke mot grunn og etasjeskillere er av betongdekke og trebjelkelag.

Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er:

Tilstandsrapport

- 1. etg: 26mm, målt i stue.
- 2. etg: 19mm, målt i loftstue.
- U. etg: 14mm, målt i gang.
- Leilighet: 7mm, målt i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Det er innebygd peisinnsett i stuen.
Det er ingen ildsted i leiligheten.
Det ble montert ny pipehatt ifbm. takbytte i 2013.
Det er også en utepeis på terrassen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.
Det er utforede vegger mot grunnmur. Veggene er isolert og det er brukt dampsperre.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det målt en fuktverdi i bunnsvill på 19,1 % som er noe høyt.
Verdier under 17 % er å anse som tørt, mens 20 % er øvre grenseverdi for hva som er anbefalt for å unngå grobunn for sopp. Det er også brukt plast på veggen, noe som også kan være medvirkende årsak til høye fuktverdier. Det er ikke anbefalt å bruke plast mot grunnmur under terreng da det hindrer veggen i å puste og slippe ut evt. fukt som oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktverdier bør jevnlig kontrolleres og dersom det forverrer seg bør det gjøres tiltak.
Ved evt. fremtidig renovering bør plast fjernes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en åpen tretrapp med parkett i trinnene.
Rekkverk av firkantede spiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte 3-speils heltredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2005.

Det ble lagt ny membran, nye fliser på gulv og vegg og nytt sanitærutstyr.

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og takess plater i himlingen.

Badet inneholder innredning med dobbel servant, toalett, boblebad, og dusjkabinett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og det er derfor usikkerhet knyttet til materialbruk bak overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og takess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (over badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er 2 hull som er lappet igjen i flisene over baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette ved vannsøl medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Hull i fliser over baderomsinnredning har kun visuell betydning.



Vindu i våtsonen over badekar.



Hull i fliser som er lappet igjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluker er ikke tilgjengelig for inspeksjon da de er dekket av badekar og dusjkabinett.
Vurderingen er gjort utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk er plassert under badekar og dusjkabinett og er ikke inspisert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med dobbel servant, toalett, boblebad, og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via loftsvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess plater i himling.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromstapet på vegger og takess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på våtromstapeten er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt og tilfredsstillende derfor ikke krav til fallforhold.

Mer enn halvparten av forventet levetid på belegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via loftsvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2002.

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og takess plater / trepanel i himlingen.

Badet inneholder innredning med servant, toalett, boblebad, og dusjhjørne.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og det er derfor usikkerhet knyttet til materialbruk bak overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trepanel i deler av våtsonen (over badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette ved vannsøl medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Trepanel i våtsonen over badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 2 sluker, en i dusjen og en under badekar.

Sluken under badekar er ikke innsisert og vurdering er kun gjort utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, toalett, boblebad, og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via loftsvifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er tilgjengelig fra kott og det er foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er fliser på veggene og malt slett himling.

Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og det er derfor usikkerhet knyttet til materialbruk bak overflater.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp enkelte steder på overflatene over dusjsonen.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er en skade på flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Dersom det ikke gjøres tiltak for vindu i våtsonen, kan dette ved vannsøl medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Skade på flis.



Svertesopp i taket over dusjsone.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk har begrenset tilgang for inspeksjon da den ligger bak dusjkabinett.

Vurderingen er gjort utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trykknapp på faller av med jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trykknapp bør repareres.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk vifte.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

JKE kjøkken fra byggeår med profilerte furufronter.
Benkeplate i heltre med stålvaske med 2 kummer og avrenning.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har tegn på svelling og har stedvis sprekker / skjøter som har trekt seg fra hverandre.
Kjøkkenet er av eldre dato og noe slitasje må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate bør forsegles slik at ikke fuktighet trekker inn i sprekker.



Benkeplate har tegn på svelling.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra Røros Hetta med avtrekk ut.

LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med stålvaske med 2 kummer og avrenning.
Kjøkkenet inneholder frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av slitasje.
Skuffefront er løs.
Enkelte fronter er oppsvulmet.
Det er en skade på benkeplate.
Avløp er teipet / ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet trenger oppgradering / vedlikehold.
Teip må fjernes og avløp må utføres fagmessig.



Løs skuffefront.



Skade på benkeplate.



Svelling på skapdør.



Ufagmessig utførelse av avløp.

LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fettfilter er ødelagt og forsøkt fikset med teip.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fettfilter bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Fettfilter er ødelagt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og vask.

Gulvet har skipsgulv.

Det er tapet på vegger og takess plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis plast (rør-i-rør).

Rørskap er lokalisert i kott i trappeoppgang 2. etg.

Stoppekran er lokalisert i bod i underetasje. Den er funksjonstestet og funnet i orden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Det er også avtrekk via loftsvifte. Loftsviften er lokalisert i kott i trappeoppgang 2.etg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon Leilighet

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere tegn på dårlig luftutskifting i leiligheten.

Det er blant annet funnet svertesopp flere steder og tegn til kondensering på vinduene.

Leieboer rapporter også at det ofte oppstår soppdannelser under inventar som hun jevnlig vasker bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre ventilering, det bør absolutt vurderes å installere miniventilasjon eller lignende.

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for høy luftfuktighet og videre utvikling av skader.



Svertesopp ved gulvlist soverom.



Fuktskadet vinduskarm som følge av innvendig kondensering.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Daikin luft til luft varmepumpe fra 2006.

Utvendig del er lokalisert på balkong 2. etg. Innvendig gulvmodell er lokalisert i stue.

Det er ukjent servicehistorikk på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er 20 år gammel og kan ha begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig service.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Evalet 200-liters varmtvannsbereder i hovedbolig, lokalisert i bod i underetasje.

Evalet 115-liters varmtvannsbereder i leilighet, lokalisert i skap på kontor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer fra byggeår.

Leiligheten har også et eget sikringskap med automatsikringer. Det har ikke egen måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet anleggets alder og ukjente tilstand må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Grunnmuren er for det meste ikke synlig så inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har natursteinsmur mot gate. Det er hekk ved muren slik at rekkverk er ikke nødvendig, Dersom hekken fjernes eller det oppstår åpninger i hekken må det etableres rekkverk.

Ellers har eiendommen noen mindre forstøtningsmurer i betong og stein rundt på eiendommen.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bak boligen er det skrånende terreng og flatt innerst mot boligen. Det bør være fall bort ifra bygningen. Ved store nedbørsmengder kan dette føre til stor fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eiendommen er ikke besiktiget ved store nedbørsmengder og det er ingen tegn til at dette er et problem, men vær oppmerksom på risikoen dette kan medføre.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Trapper mangler håndløpere.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å tilfredsstille byggekrav må håndløpere monteres.

For å tilfredsstille byggekrav må snøfangere monteres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført på grunnmur av betong med støpt dekke mot grunn.

Over grunnmuren er det A-takstoler som er tekket med glasert teglstein.

Fasader utover grunnmur er kledd med liggende dobbelfalset kledning med perlestaff.

Garasjen har balkongdør, 2 vinduer og en leddet garasjeport med motor.

Det er også et innredet loft på 21m2 (gua). Loftet har tilkomst via balkongdør fra bakkeplan ved boligens inngangsparti og har et vindu i front.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

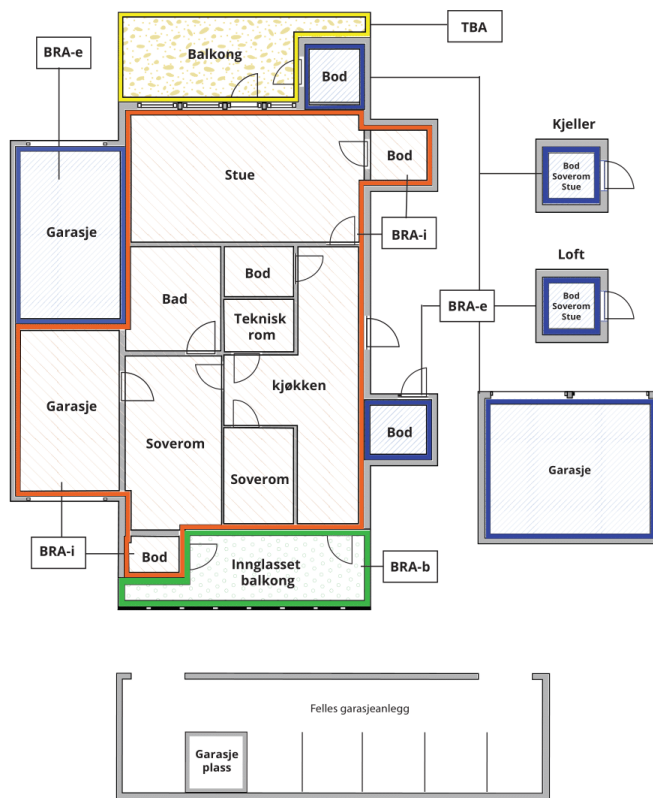
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	129			129	88		129
2. Etasje	69			69	15	37	106
Underetasje	37			37	20		37
Leilighet Underetasje	78			78	11		78
SUM	313				134	37	350
SUM BRA	313						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, garderobe, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue		
Underetasje	Entré / hall, kontor, bod		
Leilighet Underetasje	Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, kontor, stue/kjøkken		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På bakgrunn av boligens størrelse og form øker risikoen for feilmålinger og mindre arealavvik kan derfor ikke utelukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på utvendige fasader;

- Det er et takoppløft på tegningen som ikke er der idag, taket har heller ikke halvvalmer på byggetegning. Balkong har en annen utforming idag. Takoverbygg er heller ikke byggemeldt. Endringene er søknadspliktig (Fasadeendring).

Det er avvik på plantegninger:

U.etg: Det er bygd et kontor i gang i kjeller, samt vegg mellom stue og kjøkken er flyttet i leilighet. Bod leilighet blir idag brukt som kontor. Endringene er søknadspliktig (Bruksendring).

1. etg: Deler av bad er nå garderobe, samt det er flyttet litt på veggene mellom gang, soverom og bad. Pipen og enkelte dører er også flyttet på. Endringene er ikke søknadspliktig.

2. etg: Deler av bad er nå soverom. Endringene er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		32		32			32
Loft		5		5		16	21
SUM		37				16	53
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Garasjeloft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør
	Phuong Lien Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	601		0	526.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asperholen 169

Hjemmelshaver

Tran Phuong Lien, Nguyen Quang Minh

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Opplysninger om hva som er gjort med boligen er basert på uttalelser fra eier og er ikke videre kontrollert. Det er ikke flyttet på inventar under befaringen, det vil si at det kan finnes skader på overflater og andre avvik som ikke er avdekket i rapporten. Enkelte rift, merker og slitasje ble registrert på overflater. Interessenter anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Dokumentasjon våtrom:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av våtrommene, som f.eks produktdokumentasjon, samsvarserklæringer eller bilder fra utførelsen. Vurderingen av våtrommenes oppbygning og tilstand er derfor basert på visuell observasjon, enkle målinger og vurdering etter NS 3600. Manglende dokumentasjon innebærer at det er usikkerhet knyttet til utførelse og materialbruk bak overflater. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlig tilstand og forventet levetid for bygningsdeler.