Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lundegeilen 3
4323 SANDNES
Gnr./Bnr.: 47/96
Sandnes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 152 m²
Uthus
Bruksareal: 9 m²

Totalt bruksareal (BRA): 161 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2025
Referansenummer	15073055
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-24-0053
Hjemmelshaver/selger	Berit Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Berit Halvorsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15°C
Rapportdato	18.08.2025 16:09

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lundegeilen 3
Postnummer/sted	4323 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	47/96
Tomt	Eiet tomt: 697 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1928	1995	1999-2000
Uthus	1928	2008	

Byggemåte

Tomt opparbeidet med gruslagte veier, steinheller, diverse beplantninger, plenareal, støpte trapper, terrasse/platting på terreng, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser.

Enebolig.
Boligbygg oppført i 1928, ombygget i 1999/2000. Grunnmur av betongstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med skiferstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og terrassedører med karmer av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue 1.etg. Varmepumpe i gang 1.etg. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Utgang fra stue til terrasse. Utgang fra kjølken til terrasse.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på egen tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etg		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad u.etg		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 1.etg		Vannrør	11	
		Innredning	11	
Kjøkken - U.etg		Vannrør	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg		Vannrør	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etg		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet - 2.etg		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	14	
		Overflater gulv	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Alle etasjer.		Skjevhetsmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	16	
		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	
		Takgjennomføringer	17	
		Konstruksjon	17	
		Inspeksjonsmulighet	17	
		Gesimsløsninger	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2 stk terrasser.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	19	
		Alder	19	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	68			68	54
	Stue, kjøkken, wc, gang og entré.				2 stk terrasser, markterrasse og platting.
2.etg	60			60	
	3 soverom, bad og gang.				
Loft	24			24	
	2 soverom og uinnredet loft.				
SUM	152			152	54
	Total bruksareal: 152 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg		9		9	
		Uthus.			
SUM		9		9	
	Total bruksareal: 9 m²				

Kommentar til areal

U.etg:
Arealet i underetasjen måles til 57m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.
Utvendige boder under terrasse måles til ca. 6m2 (ikke måleverdig som bruksareal).

1.etg:
De to terrassenene måles til henholdsvis 18m2 (ved stue) og 9m2 (ved kjøkken). Markterrasse måles til ca. 17m2 og platting til ca. 10m2.

2.etg:
2.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 61m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 60m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1m2.

Loft:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 48m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 24m2. Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 139m2 P-ROM og 13m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etg

Bad fra 1991.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
2 sluker.

TG 2 Helhetsvurdering

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

- Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.
- Det observeres riss/sprekke i gulvflis ved inngangsdør.
- Det registreres motfall på ca. 5mm fra sluk (ved vaskemaskin) til topp overflate gulv ved inngangsdør.
- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.
- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Tilkomst til sluket under badekar er noe utilfredsstillende. Det anbefales jevnlig rens av sluk, for å forhindre at sluket går tett.
- Servantskap har noen fuktskader.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik er restlevetiden på våtrommet usikker og lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres.

Det er utført fuktmåling (i inspeksjonsluke) med egnet instrument i tilstøtende rom (soverom) til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad u.etg

Bad fra 1999.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Våtromsbelegg på vegger.
Malte flater i himling.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjnisje med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
1 sluk.

TG 2 — Helhetsvurdering

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

- Misfarging/svertesopp observert i elastiske fuger i dusjsonen.
- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.
- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik er restlevetiden på våtrommet usikker og lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (vindfang). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1.etg

Innredningen er fra 2000 med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2 — Vannrør

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

Innredning

Det er observert mindre svelling/delaminering av benkeplate ved oppvaskmaskin. Årsak trolig høy fuktighet (damp) ved åpning av ferdig brukt oppvaskmaskin.
Det observeres også mindre svellinger/fuktskader på bunnplate under vask. Årsak trolig vannsøl ved enkelte anledninger.

Kjøkken - U.etg

Innredningen er fra 1999 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater av malt betong.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte flater og malt mur.
Laminert plate over kjøkkenbenk (stedvis).

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

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

TG 2 Vannrør

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg

Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte og tapetserte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2 Vannrør

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

Øvrige rom - 1.etg

Gulvflater belagt med parkett, fliser og vegg til vegg teppe.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe i gang samt peisovn i stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etg

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater av malt epoxy.
Gulvvarme i hele underetasjen.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, malt panel og malt mur.
Synlige takbjelker.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Det er observert sprekk i gulvoverflate mellom kjøkken og kjellerstue (u.etg). Forholdet anses å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Ved inspeksjon via inspeksjonsluke ble det observert synlig betong, isolasjon og trevegger. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg (via inspeksjonsluke). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16 (11,9%). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - innredet - 2.etg

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med tre gulv og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i malt panel, malte flater og tapetserte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Det er også observert skade i bunn av dørblad til det ene soverommet, skade av estetisk karakter, tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Delvis uinnredet kaldtloft (innredet 2 soverom).
Adkomst via trapp.
Gulvet er kledd med panelbord (gulvteppe på soverom).
Synlige takkonstruksjoner med panelbord i undertak.
Vegger og himling på soverom er tapetserte.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

	Konstruksjonsoppbygging	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent under 16.
TG 2	Overflater vegger/undertak	Veggoverflater på de innredete soverommene bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det ble registrert symptomer på fuktproblematikk på gulvoverflate ved pipe. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i gulvbord i berørt område. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent under 16. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Eksakt årsak er ukjent, men det vurderes til å ha sammenheng med mindre vanninntrenging ved skorstein ved riktig kombinasjon av nedbør og vind. Tiltak bør påregnes. Det er registrert skjevheter i gulvet. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Ikke mulig å verifisere om det er benyttet dampsperre mellom kald og varm sone, grunnet ingen tilkomst under tregulv.

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

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue 1. etg.

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

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Delvis innkledd teglsteinspipe i 1.etg og 2.etg. Alle fire sider skal i grunnen kunne inspiseres. Selger informerer om at hun har fått muntlig beskjed av brannvesenet om at forholdet er i funnet I orden, men under noe tvil.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trapper har ikke håndløper på begge sider. Trappen vurderes som bratt (gjelder trapp fra 2.etg til kaldtloft). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Alle etasjer.

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt:
U. etg:Kjellerstue og soverom.
1. etg: Stue og kjøkken.
2. etg: 2 stk soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue 1.etg er på tilfeldig sted målt til ca. 30mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på soverom 2.etg er også på tilfeldig sted målt til ca. 30mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert i bod i u. etg.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i bod u. etg.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 1991) plassert i gang under trapp u. etg.
Varmepumpe i gang 1. etg.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1999
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja, men selger informerer om at kursfortegnelse ikke stemmer helt.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja, se egenerklæringsskjema.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i gang 2. etg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det opplyses om at det er utført egeninnsats av elektrikerlærling ved installering av deler av det elektriske anlegget (lagt opp strøm til uthus), med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lovstridig å installere lavvoltsanlegg ved egeninnsats eller ufaglært arbeid så lenge vilkårene i loven er oppfylt. Om vilkårene er oppfylt bør undersøkes videre. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
	Fasader ink. kledning	Bunnstokk er stedvis råteskadet ved. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 1994-2020).
Terrassedører med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2020).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med skiferstein fra byggeår, 1995 og 2018.
Pusset pipe.
Fotbeslag i bly.
Renner og nedløp i plast.

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

Takvinkel/Takform

TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takgjennomføringer	Fotbeslag rundt skorstein har synlige slitasjesymptomer. Fotbeslag bør fornyes og eventuelle følgeskader utbedres.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Gesimsløsninger	Det er registrert råteskader i gesimskasse. Årsak mulig manglende lufting i/ved gesims. Tiltak i form av utskifting av råteskadde bord bør påregnes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert noe slitasje og høy alder på renner og nedløp. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2 stk terrasser.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 18m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0. 90 meter.

Utgang fra kjøkken til terrasse på ca. 9m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0. 90 meter.

Terrasser i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Gjelder begge terrasser: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Gjelder terrasse ved kjøkken: Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand. Gjelder terrasse ved stue: Grønske observert på bjelker til terrasse. Grønske forkorter treverkets levetid. Tiltak i form av vask/behandling bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng

Markterrasse i trekonstruksjoner med terrassebord.

Platting belagt med steinheller.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng

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

Utvendige trapper

Trapp i betong med rekkverk av tre.

TG 2	Helhetsvurdering	Det mangler håndløper. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongstein.

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

Grunnmur

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

Drenering

Dreneringen er fra 1994, sørvest side tatt på nytt i 1999.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Tilnærmet flat tomt.

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

Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

TG 2	Forstøtningsmurer	Det mangler rekkverk på støttemur. Tiltak anbefales. Sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Frittstående byggverk

Frittstående uthus.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med skifer.
Konstruksjonen er isolert.

TG 2	Helhetsvurdering	Uthus. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det registreres at det mangler musesperre bak trekledning. Risiko for skadedyr. Tiltak anbefales. Det observeres også mose på takpappen over boden til uthuset. Mose kan forkorte levetiden til taktekking. Det anbefales at mosen fjernes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 1. 91 meter og på bad er takhøyden målt til 1. 94 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 36 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2. 37 meter.
2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2. 38 meter og på soverom er takhøyden målt til 2. 37 meter.

Til informasjon:
Hele underetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmåling i takkonstruksjonen.]



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmåling gulvbord.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



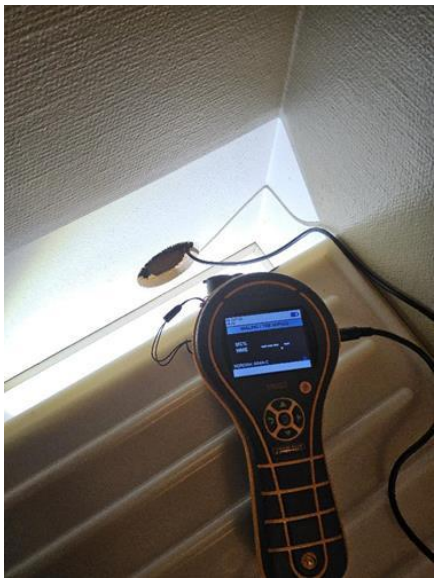
Våtrom - [Sluk bad 2.etg (ved vaskemaskin).]



Våtrom - [Sluk på bad 2.etg (under badekar).]



Våtrom - [Fuktmåling bad 2.etg.]



Våtrom - [Fuktmåling bad u.etg.]



Våtrom - [Sluk på bad u.etg (dusjsonen).]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sluk i gang u.etg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sluk i bod u.etg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sprekk/riss i gulvoverflate mellom kjøkken og kjellerstue (u.etg).]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmåling i takbjelke.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmåling utlektet kjellevegg.]



Yttertak - [Skjevheter observert i takkonstruksjonen.]



Yttertak - [Råteskader i gesimskasse.]



Forstøtningsmurer - [Sprekk i forstøtningsmur.]

Egenerklæring

Lundegeilen 3, 4323 SANDNES

12 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lundegeilen 3	Lundegeilen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1989 el 1990

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.

35 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Berit

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**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt bad/våtrom kjeller

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huskerikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En periode tidligere ved ekstrem-vær dryppet det inn vann i et stuevindu. Ikke nå.

Mulig kondensdrypp på kaldloft/ kondens fyring vinter.

Noe råte i kasse mot sør.

Vann inn vindu i uthus. Tettet nå.

Kledning kvist mot vest bør byttes.

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**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt tak utbygg inng. Ca. 1994. Stor ombygging inkl. fasade/kledning i 2000. Kvist mot nord-vest fikk halve taket byttet med nye lekter mm.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

En murvegg ut i rommet sør/vest er muligens påvirket av kondens kulde/møter varme.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1999

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sør-vest ble tatt på nytt før ombygging i -99.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jostein Egeland maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Strøm tatt fra kurs i hus til uthuset. Lærling.

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

Før tilknytning til offentlig avløp var det problemer. Koblet fra.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt opplegg rør/avløp koblet på det kommunale. Lagt i egen privat vei.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig. Halvorsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det var før, men lurer på om den ble fjernet på 90-tallet.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Knekk i fliser på bad fra 90-tallet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tettet igjen i 2. etg. Nytt ildsted stue i 2000.

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

Beskriv omfanget

Svartsopp i lur før drenering på nytt. Mugg i loft etter ny isolering/ombygging på 2000-tallet. Ventiler satt inn på hver side av loft.

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 95199692

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Halvorsen, Berit	**2025-08-12**

Identification

bankID Halvorsen, Berit

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Halvorsen, Berit	12/08-2025 09:20:18	BANKID



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Lundegeilen 3

Nabolaget Ganddal/Stokkaland - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Offentlig transport

Ganddal sentrum Linje 22, 24, 25, X40	2 min 0.2 km
Ganddal stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 17.9 km

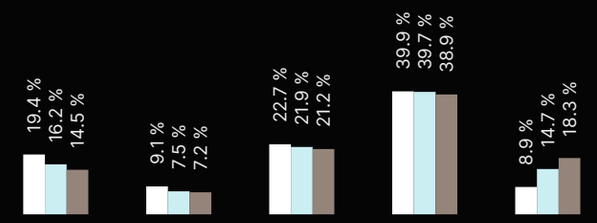
Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	7 min 2.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 3.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Sandnes og Jæren	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal/Stokkaland	1 565	640
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	6 min 0.4 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km

FINN

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

Utskriftsdato: 06.06.2025

Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/96//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	696,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6524953,98	**Øst**	310321,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6524945,77	310347,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,65	
2	6524947,94	310350,18	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
3	6524958,78	310331,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,27	
4	6524967,98	310316,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,33	
5	6524966,85	310315,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,41	
6	6524953,37	310305,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,55	
7	6524934,16	310337,48	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,24	

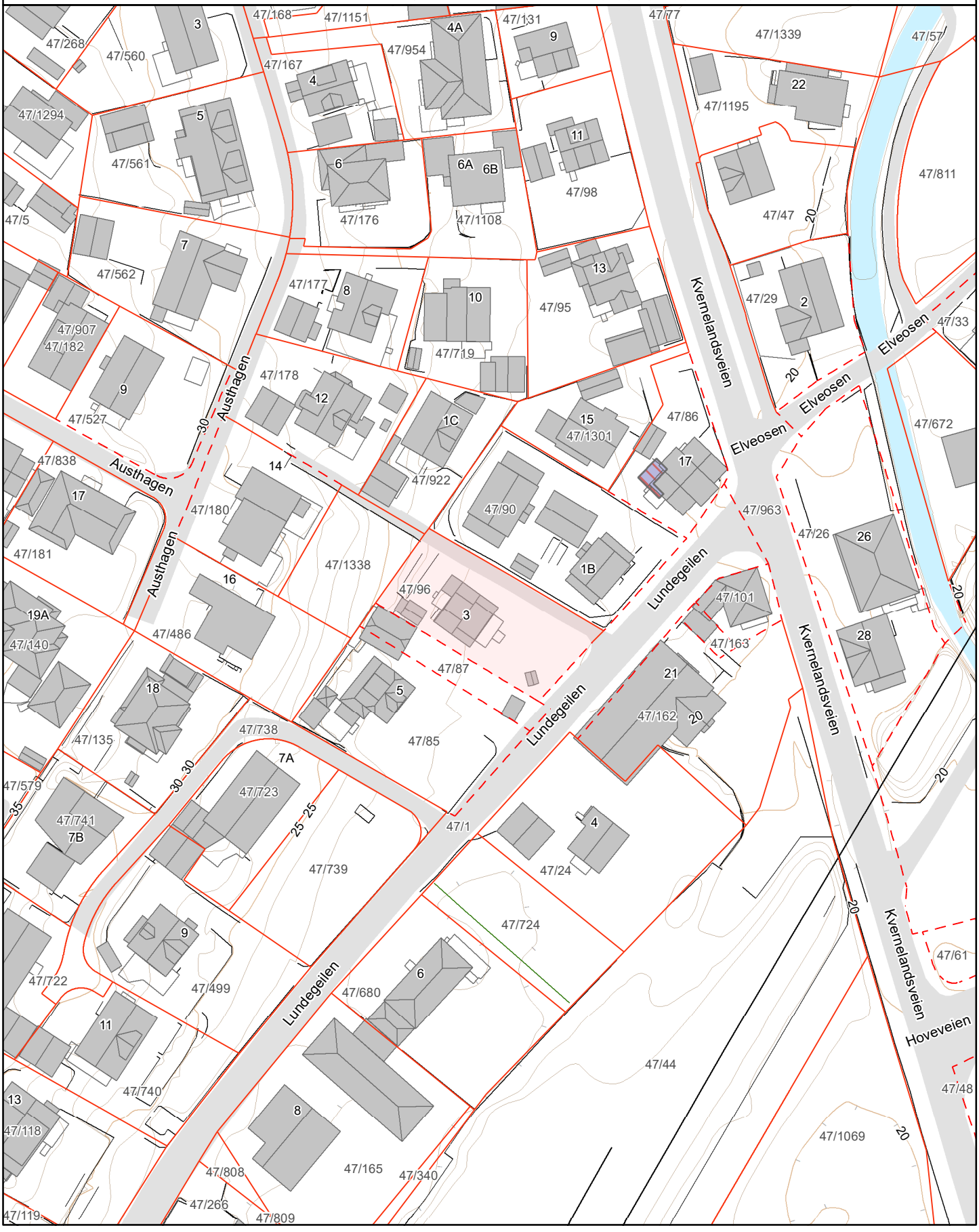
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lundegeilen 3, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/96/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)




Kvernelandsvegen
Riksveg
PN 4910
PN 4909
Godkjent av
sak.
Huset må
enn de godkjente
24.5.93
93/1073
47/96

TRAPP TIL HAGEN

TERRASSE

nytt 1

HB SS

SS

KJØKKEN/ALLROM 19.5 M²

G

BS

GRUE

STUE 35,1 M²

PEIS

GANG/HALL
INNKL TRAPP
7,8 M²

1.TRINN

CARD

WC

INNG.

TERRASSE

1
nytt
1

1 nytt 1 (endring)

511
93/0273 OPP
12/96

28. 04. 93

Godkjent av Utvalg 4/6/93
ark. .....
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.

FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD

8500

7300

1450

SOVEROM/
GJESTEROM
11,4 M²

SOVEROM
16,5 M²

SOV/
ARBEIDSROM
8,7M²

BAD
9,9 M²

Godkjent av Byggningsrådet
ark. 11/6/93
Huset må ikke bygges annerledes
enn de godkjente tegninger viser

MOTTATT 28. 04. 93

TAKVINKEL 40°

TAKVINKEL 50°

TAKVINKEL
40°

SNITT

FASADE MOT ØST

BERIT OG KJARTAN RINGØEN

LUNDEGEILEN 3 GANDDAL

DIVERSE UTBEDRINGER OG FORANDRINER

REV. 31/3-93 SH.

18.4.91 Stabo — MÅL 1:50, 1:100

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	SOLVOLL	Beregnet areal	696.5
Etablert dato	06.03.1928	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/96
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.04.2018 30.04.2018	18/03253		47/1, 47/85, 47/87, 47/96, 47/178, 47/180, 47/486, 47/738, 47/922
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.04.2018 30.04.2018	18/03253	Tinglyst 08.05.2018	47/180 (-439,2), 47/1338 (439,2) 47/85, 47/87, 47/96, 47/178, 47/486, 47/922
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.07.2017 06.07.2017	17/05786		47/96
Skyldeling Skyldeling	06.03.1928			1102-47/22, 47/96

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6524953.98	310321.93	0	Ja	696.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALVORSEN BERIT F301267*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lundegeilen 3 4323 4323 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lundegeilen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4323 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	503 Ganddal	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13859213		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13859213	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.03.1994
3	169993009		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13859213: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.01.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lundegeilen 3	H0101	47/96	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 13859213-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.03.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.06.1993	10.03.1994
Igangsettingstillatelse	15.02.1994	10.03.1994
Tatt i bruk	15.03.1994	11.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lundegeilen 3	-	47/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0

3: Bygning 169993009: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/96	-	-	-	-	-

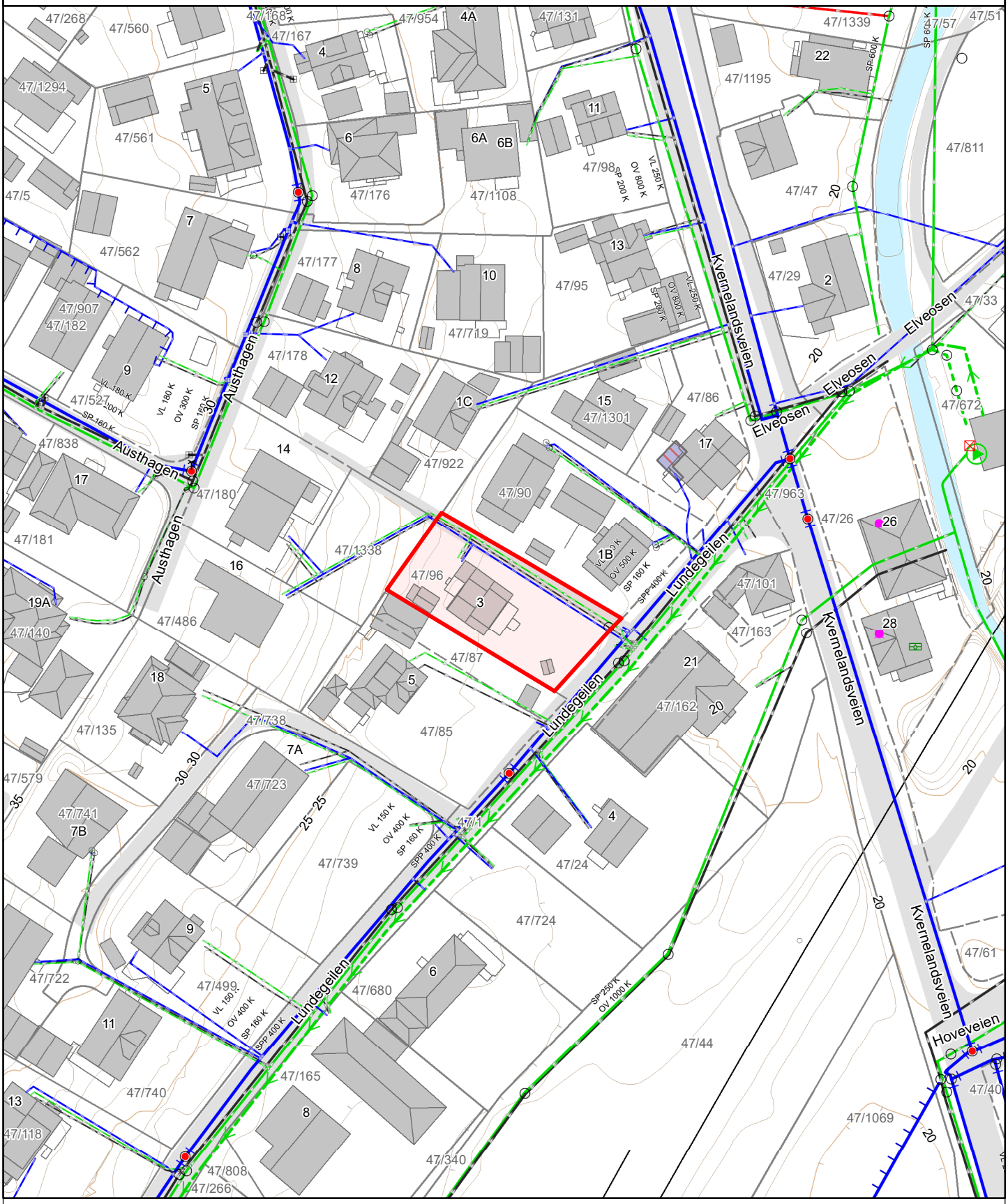
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Lundegeilen 3, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/96/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christer Thorsell 203240053
Vår referanse: 3787812/26719064
Bestilling: C3 2025-07-02 (4) 80

Dato
02.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13808	43	16.12.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	96	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

1

DAGBOKFØRT
16.12.88 13808
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

ERKLÆRING ANGÅENDE VEIRETT

Som adkomst til gnr. 47, bnr. 922, legger gnr. 47 bnr. 96 ut grunn i eksisterende vei fram til Lundegeilen, gate 326.

~~Eventuelle vedlikeholdsutgifter fordeles på brukerne~~. Utgår

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr. 47 bnr. 96.

Sandnes, den 17.11.88.

Inga Fjelde
eier av gnr. 47 bnr. 96

Til vitterlighet:
1. Ruth Inge Fjelde
2. Terje B. Olsen

Offentlig skolevei
Kommunalt vedlikehold.

17-11-88
Ulf Stømer

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christer Thorsell 203240053
Vår referanse: 3787813/26719069
Bestilling: C3 2025-07-02 (4) 77

Dato
02.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5707	43	19.11.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	96	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/5707/43
Attesteringstidspunkt 2025-07-02 10:35

5707/74
19/11

E r k l æ r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 47, bnr. 96
matr. nr.

Ved oppmålingsforretning av 6.3.1974 er 120 m² av gnr. 47, bnr. 96/matr. nr. .....
i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for kommunen til ~~xxxxxxxxx~~ gangvei-formål.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

0.-

Vederlaget, kr. ....., er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

Ganddal, den 30/10-74

Peder Fjelde

Til vitterlighet:

1. Ragnhild Halvorsen

2. Ola Halvorsen

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn Nr. 11/74.
Kart AK-020-64.
Prot.

Målebrev

5707 74
19/11

År 1974, den 6/3 ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og oppmålingsforretning over veigrunnsparseller av gnr.47, bnr.96, bnr.178 og bnr.180 i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune p.v.a. eierne, h.h.v. Peder Fjelde, Håkon Olsen og Arne Nilsen som har grunnbokshjemmel.

Forretningen utførtes av Ole G. Thorsen

med kartvitnet Ragnvald Haugseng.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv):
For bnr.90 møtte Karsten Eltervåg, for bnr.96 møtte Peder Fjelde, for bnr.178 møtte Håkon Olsen og for bnr.180 møtte Arne Nilsen.

Grensebeskrivelse:

Parsellenes mål og beliggenhet fremgår av målebrevskartet og skal i sin helhet utlegges til veigrunn til gangsti.

Ut av bnr. 96: 120.- m2.
Ut av bnr.178: 61.- m2.
Ut av bnr.180: 44.- m2.

Den oppmålte eiendom's areal er: 225.- m2. totalt.

Eiendommens navn: Veigrunn. Forretningen sluttet: 16/4-1974.

Magnus Røed
oppmålingssjef.

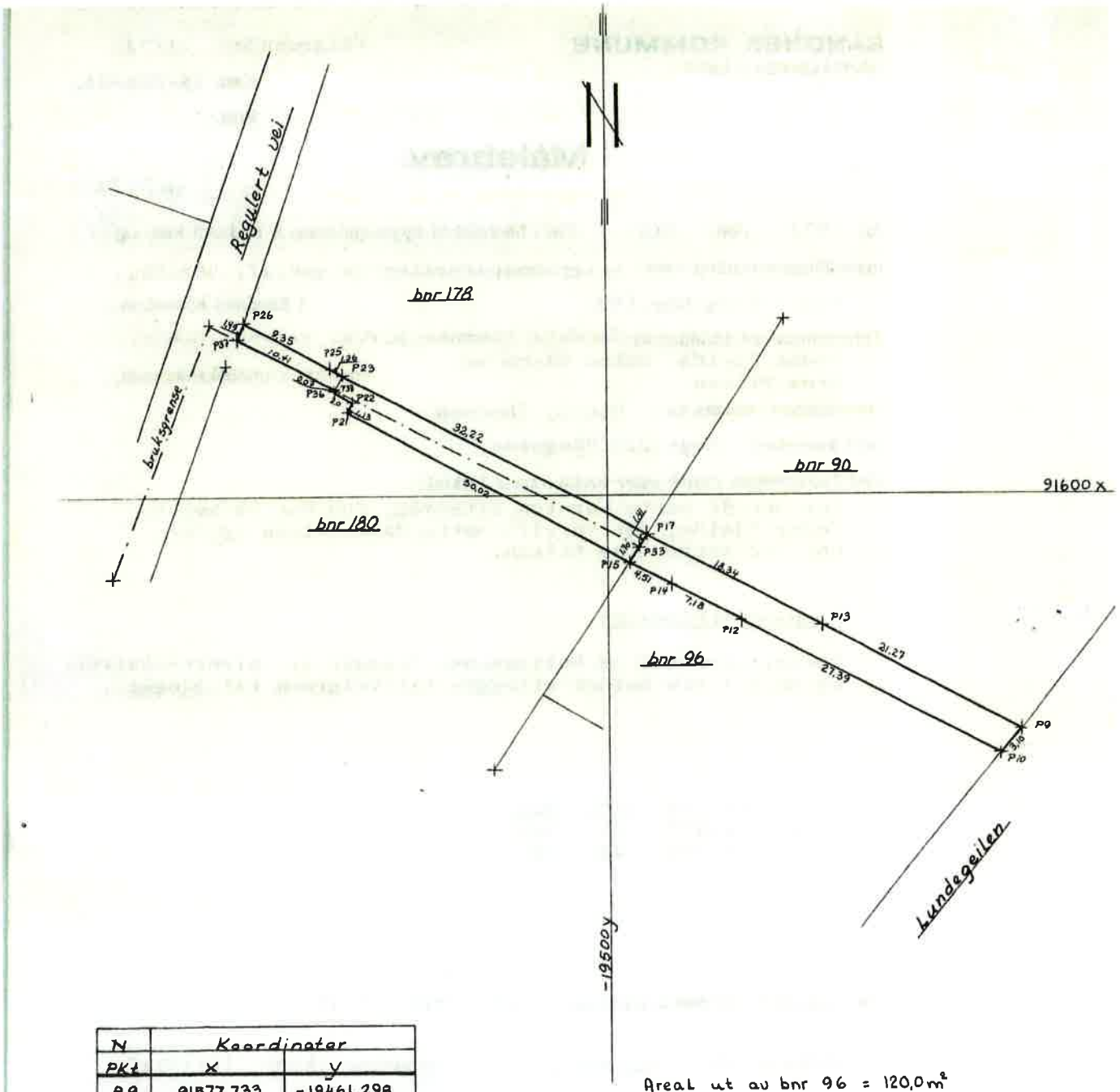
Ragnvald Haugseng.
kartvitne.

Ole G. Thorsen.
Ole G. Thorsen.

Vedtatt:

eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn



N	Koordinater	
PKt	x	y
P9	91577,733	-19461,298
P10	91575,456	-19463,397
P12	91588,248	-19487,614
P14	91591,622	-19493,957
P15	91593,639	-19497,994
P21	91608,170	-19524,264
P22	91609,157	-19523,723
P36	91610,118	-19525,477
P38	91610,180	-19525,442
P37	91615,075	-19534,630
P26	91616,454	-19534,059
P25	91611,926	-19525,882
P23	91611,450	-19524,716
P17	91596,254	-19496,304
P13	91587,752	-19480,055
P33	91595,060	-19497,061

Areal ut av bnr 96 = 120,0 m²
Areal ut av bnr 178 = 61,0 m²
Areal ut av bnr 180 = 44,0 m²
Totalt areal = 225,0 m²

Målerbrevkart
over veigrunner av
gnr. 47 , bnr. 96, 178 og 180.
M. 1: 500
Oppmålingssjefen i Sandnes
Sandnes, den 16/4 – 74

Ole G. Thorsen