

Tilstandsrapport

Enebolig

Hauagata 10
4307 SANDNES
Gnr./Bnr.: 69/324
Sandnes kommune

Rapportdato: 31.08.2026
Befaringsdato: 13.08.2026
Referansenummer: 15084733

Areal

Enebolig
Bruksareal: 340 m² (BRA-i: 323 m²)
Garasje
Bruksareal: 39 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 385 m² (BRA-i: 323 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Alexander Ravndal
468 35 886

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.08.2026
Referansenummer	15084733
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0153
Hjemmelshaver/selger	Nedzad Mehremic/Amina Mehremic
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Nedzad Mehremic
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	31.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hauagata 10
Postnummer/sted	4307 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	69/324
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2017		
Garasje	2017		
Bod	2017		

Tomtebeskrivelse
Enebolig med hybel i U.etg og leilighet i 1.etg. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, Garasje og bod, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 2017.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og underetasje.Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak belagt med asfaltpapp. Ytterdører med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Terrassedører med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen, hybelen og leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner, gulvvarme, varmepumpe (elektrisk oppvarming) og gasspeis.

Oppvarming av leiligheten skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner, gulvvarme og varmepumpe (elektrisk oppvarming).

Oppvarming av hybelen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner og gulvvarme (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
Underetasje: gang og vaskerom.
Hybel: gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad og bod/vaskerom.

1. etasje: hall/trapp, bad, stue og kjøkken.
Leilighet: gang, soverom, bad, bod/vaskerom og stue/kjøkken.

2. etasje: gang, loftstue, 3 soverom, garderobe og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 1.etg (hall)		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
Våtrom - 1.etg (leilighet)		Overflater vegger	11	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
Våtrom - 2.etg		Tettesjiktets tilslutning til sluk	12	
Tekniske anlegg		Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	13	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	16	
Terrasse / platting - 2.etg		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
		Konstruksjon og fundamenter	16	
		Membraner og vanntett sjikt	16	
Terrasse / platting - 2.etg, sikkerhetsavløp og luftig av takkonstruksjonen.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
		Konstruksjon og fundamenter	16	
		Membraner og vanntett sjikt	16	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	17	
Andre byggverk		Vinduer, dører og porter	18	

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).

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 med 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	86			86	
	Gang/trapp og vaskerom, Hybel: gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.				
1. Etasje	138		17	155	
	Hall/trapp, bad, stue og kjøkken. Leilighet: gang, soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.		Innglasset terrasse.		
2. Etasje	99			99	38
	Loftstue/trapp, gang, garderobe, bad og 3 soverom.				Takterrasse på 13 m2 og 25 m2.
SUM	323		17	340	38
	Total bruksareal: 340 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		39		39	
		Garasje			
SUM		39		39	
	Total bruksareal: 39 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		6		6	
		Bod			
SUM		6		6	
	Total bruksareal: 6 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten i 1.etg ble målt til ca 60 m2 av det totale arealet i 1.etg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04/06/2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende boligen, datert 24/03/2017.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det foreligger 2 stk. samsvarserklæringer. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - 1.etg (hall)

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med lys. Dusjhjørne med dører Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Uoversiktlig sluk.

Våtrom - U.etg (hybel U.etg)

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med lys. Dusjhjørne med dører Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. På bakgrunn av materialvalg er det ikke mulig å utføre et overflatesøk med fuktindikator.

Våtrom - U.etg (hybel U.etg),

Bod/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommet ikke har en fuktutsatt/fuktbelastet konstruksjon.

Våtrom - U.etg

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommet ikke har en fuktutsatt/fuktbelastet konstruksjon.

Våtrom - 1.etg (leilighet)

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dø

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Overflater vegger	Mykfuger har sprekker enkelte områder i dusjsonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. På bakgrunn av materialvalg er det ikke mulig å utføre et overflatesøk med fuktindikator.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Uoversiktlig sluk.



Overflater vegger - Sprekker i elastisk fuge.

Våtrom - 1.etg (leilighet),

Bod/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av type rør-i-rør. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommet ikke har en fuktutsatt/fuktbelastet konstruksjon.

Våtrom - 2.etg

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med lys. Dusjhjørne med dører Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - IMG_20260813_095125



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Uoversiktlig sluk.

Kjøkken - U.etg (hybel)

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Glassplate over kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - 1.etg

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert takventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Glassplate over kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - 1.etg (leilighet)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Glassplate over kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på følgende steder: hall 1. etg, bod/vaskerom (hybel) og bod/vaskerom (leilighet). Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L og 2 stk på 116 L fra byggeår plassert på vaskerom/bod. Gasspeis i stue. Varmepumpe plassert i stue og leilighet 1. etg. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom U. etg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Gassinstallasjoner (forenklet vurdering)	Boligen har gasspeis i stuen. Gassanlegget er fra boligens byggeår. Ifølge huseier er det ikke utført service de siste 5-6 år.Service på et gassanlegg i bolig er et krav og et viktig sikkerhetsprinsipp. Videre service og kontroll bør utføres regelmessig av en godkjent aktør for å sikre at anlegget holdes trygt og funksjonelt.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (ANGI HVOR). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 16,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko og som gir dette punktet TG2.Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling utlektet kjellervegg under trapp.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider hele veien opp til 2.etg. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn i U. etg og 1. etg (leiligheten) og etasjeskillere av trebjelkelag i 1-og 2. etg. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje - 1. Etasje - 2. Etasje

TG 1	Underetasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset lufting av ytterkledningen der kledningen er montert for nærme terreng. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Kledning montert for nærme terreng.

Vinduer og ytterdører

Ytterdører, balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på terrassedør 2.etg: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet står skjevt i forhold til karmen, noe som gir betydelig kontakt med dørterskel/karm. Konsekvens er at det kreves mye kraft for å åpne og lukke døren. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Flatt yttertak tekket med takpapp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Overløp på flate tak - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	
TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Terrasse / platting - 2.etg

Utgang fra soverom til takterrasse på 13 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverket i glass mangler koblinger mellom glassene. Konsekvens er mangelfull styrke. Foreslått tiltak er å montere koblinger mellom glassene.
	Konstruksjon og fundamenter	Det vurderes at terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Membraner og vanntett sjikt	Det er ikke registrert at det flate taket har overløp (dreneringshull). Uten overløp kan det være vanskelig å oppdage oppdemming av vann dersom sluket blir tett. Konsekvens er at eventuell oppdemming av vann erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er ettermontering av overløpsdrenering eller lignende tiltak.

Terrasse / platting - 2.etg, sikkerhetsavløp og luftig av takkonstruksjonen.

Utgang fra soverom til takterrasse på 25 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverket i glass mangler koblinger mellom glassene. Konsekvens er mangelfull styrke. Foreslått tiltak er å montere koblinger mellom glassene.
	Konstruksjon og fundamenter	Det vurderes at terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Membraner og vanntett sjikt	Det er ikke registrert at det flate taket har overløp (dreneringshull). Uten overløp kan det være vanskelig å oppdage oppdemming av vann dersom sluket blir tett. Konsekvens er at eventuell oppdemming av vann erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er ettermontering av overløpsdrenering eller lignende tiltak.

Terrasse / platting - Markterrasse

Utgang fra stue til markterrasse på 43 m2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2 Fuktsikring av grunnmur Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Fuktsikring av grunnmur - Grunnmursplast mangler topplist.

Stikkledninger og tanker

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

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

TG 2	Vinduer, dører og porter	yt5Punktert vindu/glass registrert på ytterdøren. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Porten er ikke funksjonstestet, og det er derfor ikke kjent hvordan den fungerer ved normal bruk.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskaper er plassert på følgende steder: vaskerommet (bolig), bod/vaskerom (leilighet) og bod/vaskerom (hybel).
Anleggene er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder det ene soverommet i U.etg. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ja.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Se også punkt 27 i egenerklæringsskjemaet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Se punkt over.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon bør det måles på ny. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 468 35 886

Hauagata 10

Nabolaget Trones nord - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

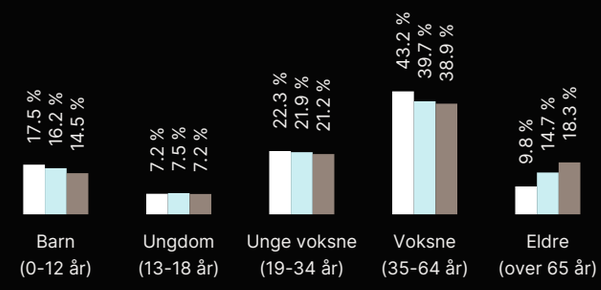
Naboskapet

Høflige 57/100

Offentlig transport

Varatun Linje 2, 28, X40	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones nord	1 425	631
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 2.1 km

Barnehager

Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	4 min 0.4 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Lura	12 min

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	3 min
Kiwi Lura	13 min

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

Egenerklæring

Hauagata 10, 4307 SANDNES

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hauagata 10	Hauagata 10	

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?

2016

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.

Bolig ble ferdigstilt i 2017 og jeg har bodd i boligen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 85045

Informasjon om selger

Selger

Mehremic, Nedzad

Selger

Mehremic, Amina

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

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Installert Tesla lader

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert Tesla lader i garasjen, satt inn den rette sikringen i sikringsskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke men kan sikker finne ut.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført av Nordbohus etter at huset ble bygget, husker ikke resultater.

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 10356219

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Amina Mehremic	**2026-08-06**	**Nedzad Mehremic**	**2026-08-04**

Identification

Amina Mehremic

Identification

Nedzad Mehremic

Signicat

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

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

204250153

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Hauagata 10 , snr. 2

Postadresse (må fylles ut)

4307 Sandnes

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Adis Mehremic

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

adis.mehremic@outlook.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

47376299

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2016

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

jeg har bodd selv i boligen hele tiden

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Varmepumpa stoppet å fungere . Det bl byttet kretskort og nå er alt bra.

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Varmepumpe- byttet ut

15.2 Årstall

2025

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Kretskort byttet ut på varmepumpen

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Varmesrvice AS

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◉ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført rett etter at huset ble ferdistilt . Har ikke måleverdiene tilgjengelig.

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Sandnes Dato: 05.08.2026 Sign: 

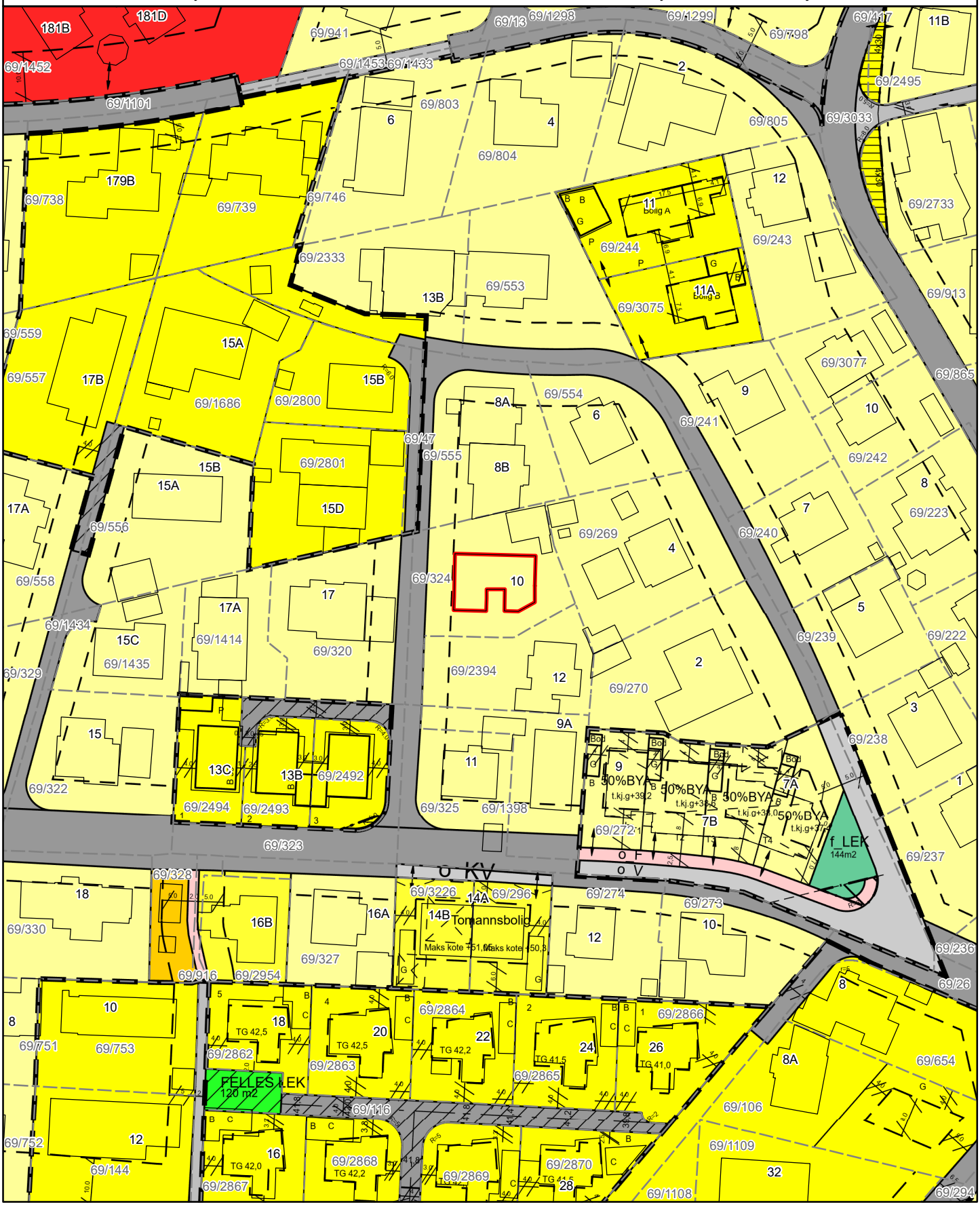
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/324/0/2
Dato: 2026-08-10 Planident: 6203
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 3.7.1963

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.



Kommuneplan

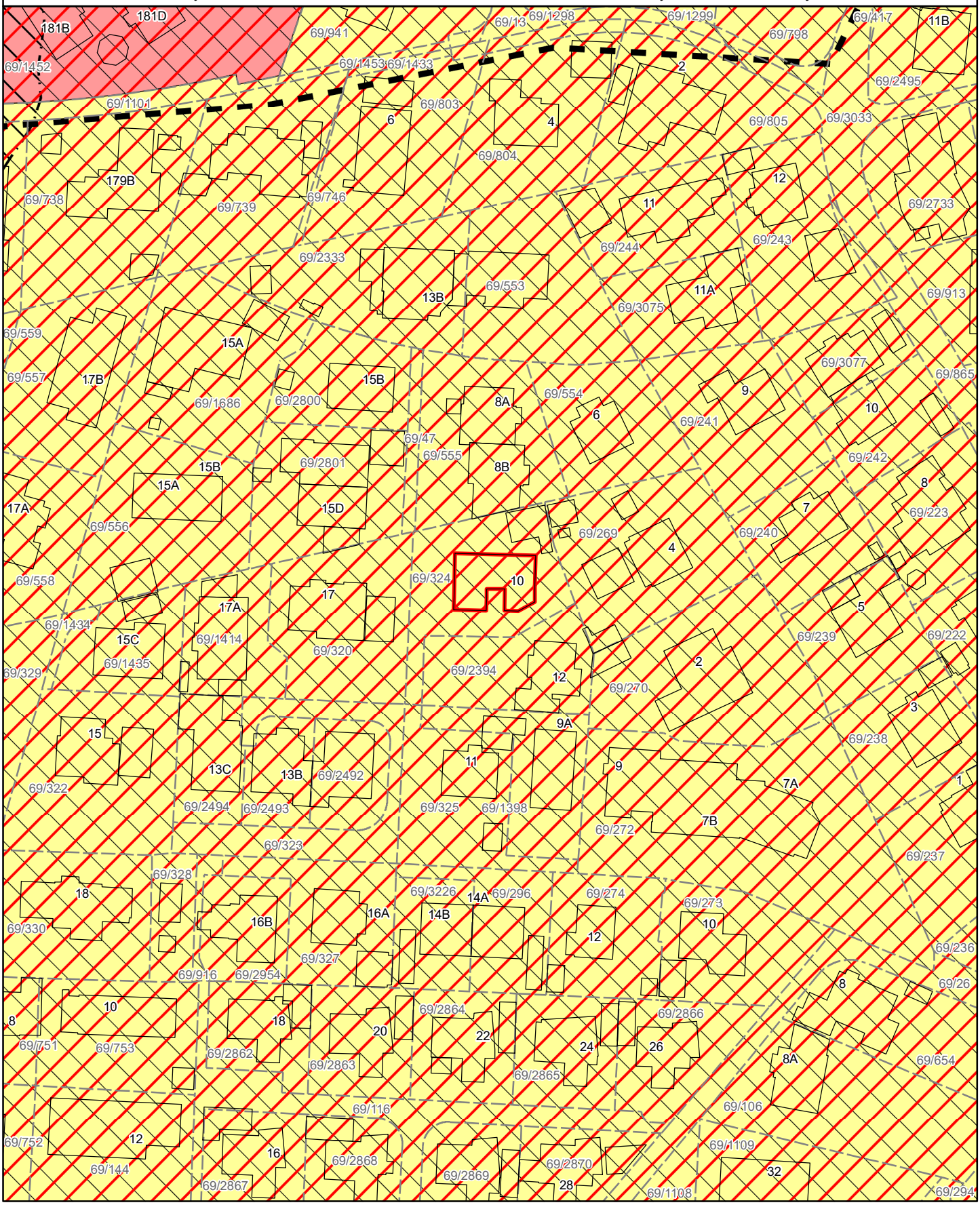
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/324/0/2
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



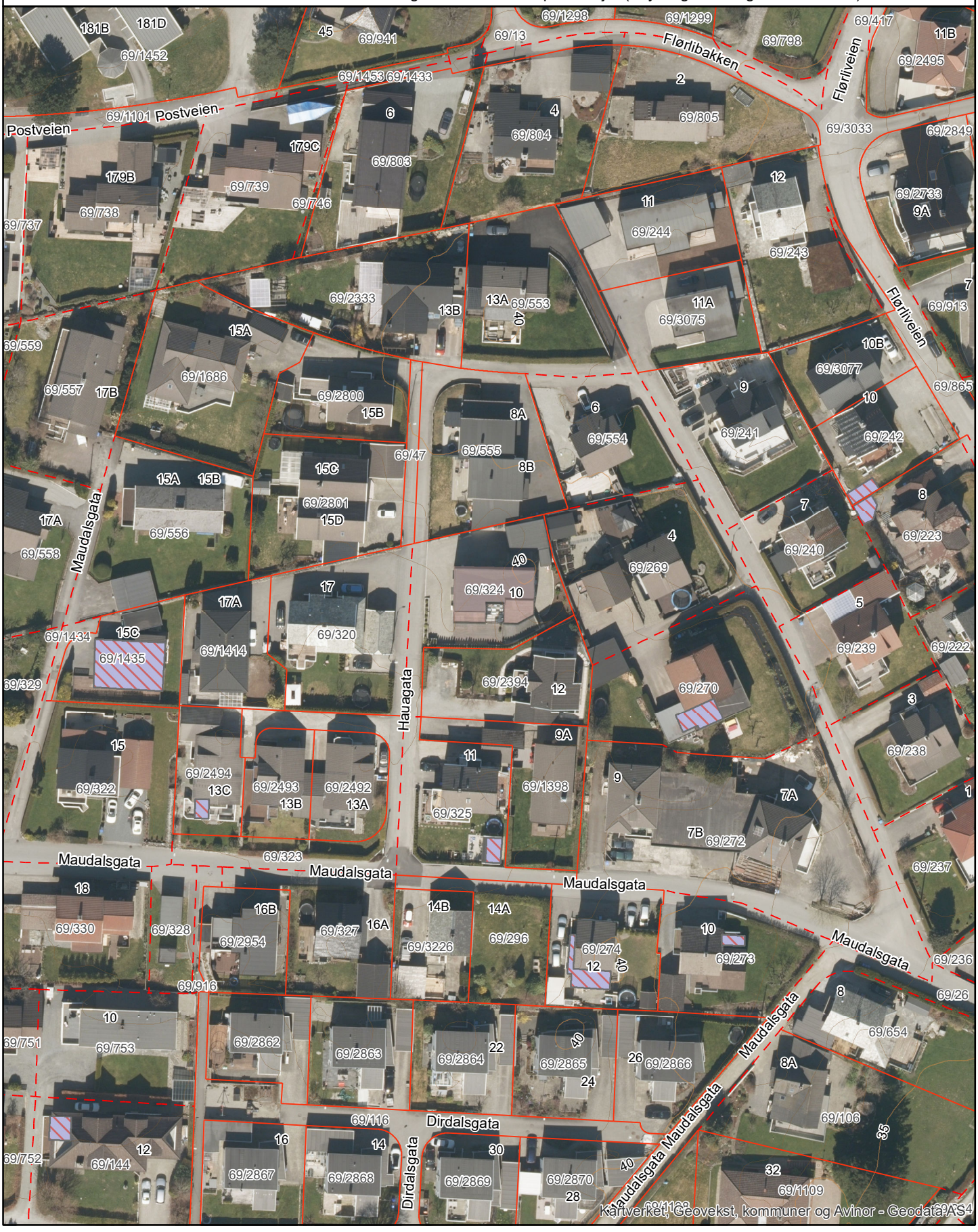
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

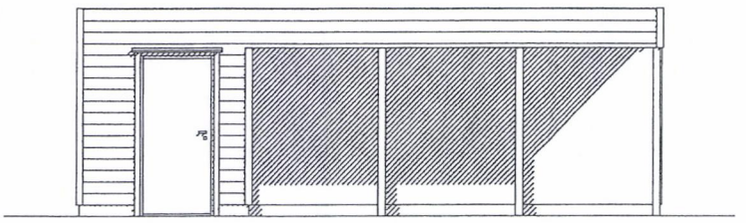
N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/324/0/2
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

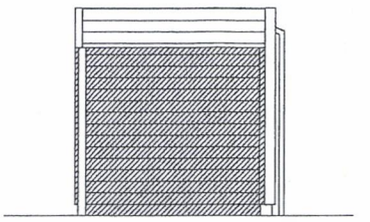
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



E-6



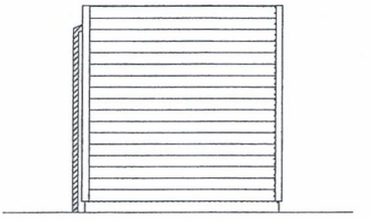
Fasade mot



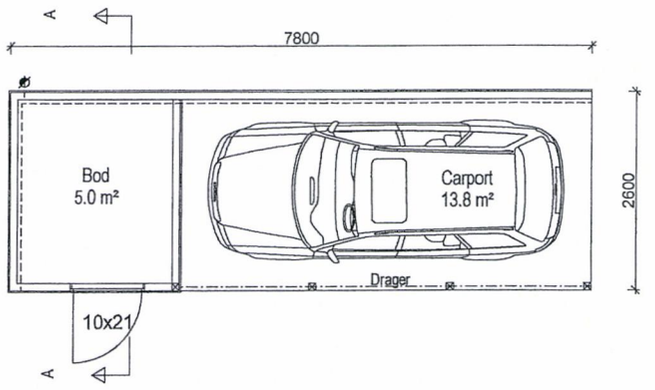
Fasade mot

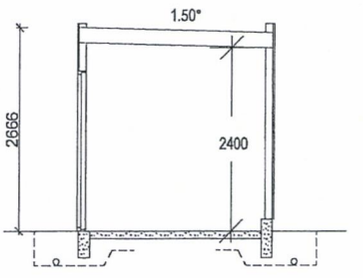


Fasade mot



Fasade mot





Snitt A-A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	13.8	5.0	18.8
SUM :	13.8	5.0	18.8
BYA :	20.0	0.0	20.0

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

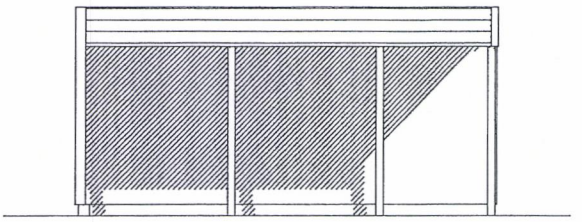
Tiltakshaver: NEDZAD MEHREMIC
Byggeplass: HAUGATA 10
Kommune: SANDNES
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Plan, snitt og fasader

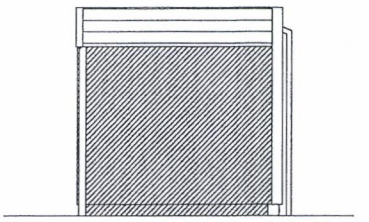
Dato: 12.10.2015
Tegn: EBR
Prosjekt: carport
Tegn.nr: 501

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

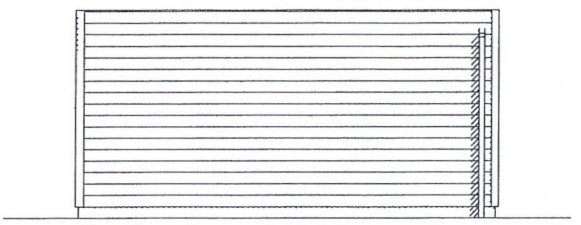
E-5



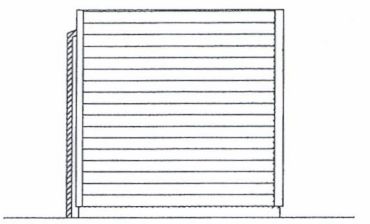
Fasade mot



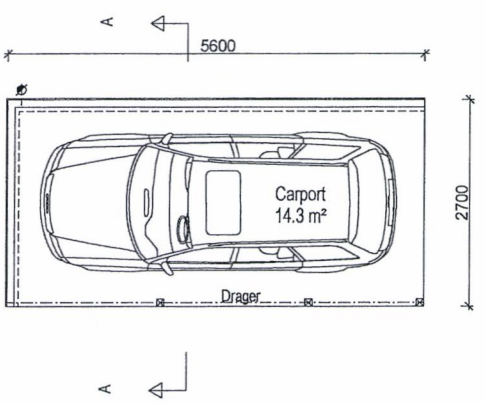
Fasade mot

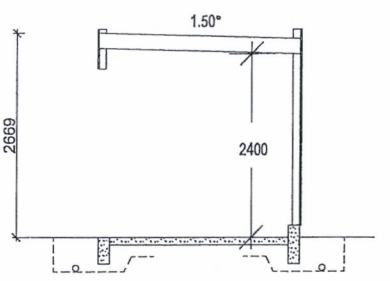


Fasade mot



Fasade mot





Snitt A-A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	14.3	14.3
SUM :	14.3	14.3
BYA :	15.0	15.0

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: NEDZAD MEHREMIC
Byggeplass: HAUGATA 10
Kommune: SANDNES
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100
Plan, snitt og fasader

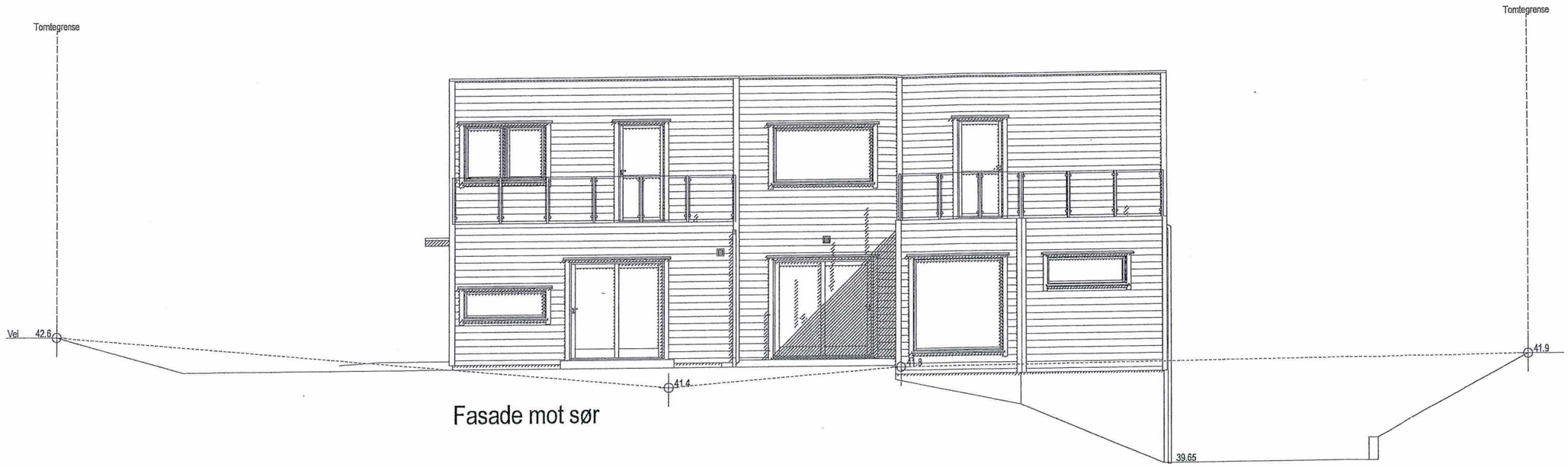
Dato: 12.10.2015
Tegn: EBR
Prosjekt: carport
Tegn.nr: 501

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

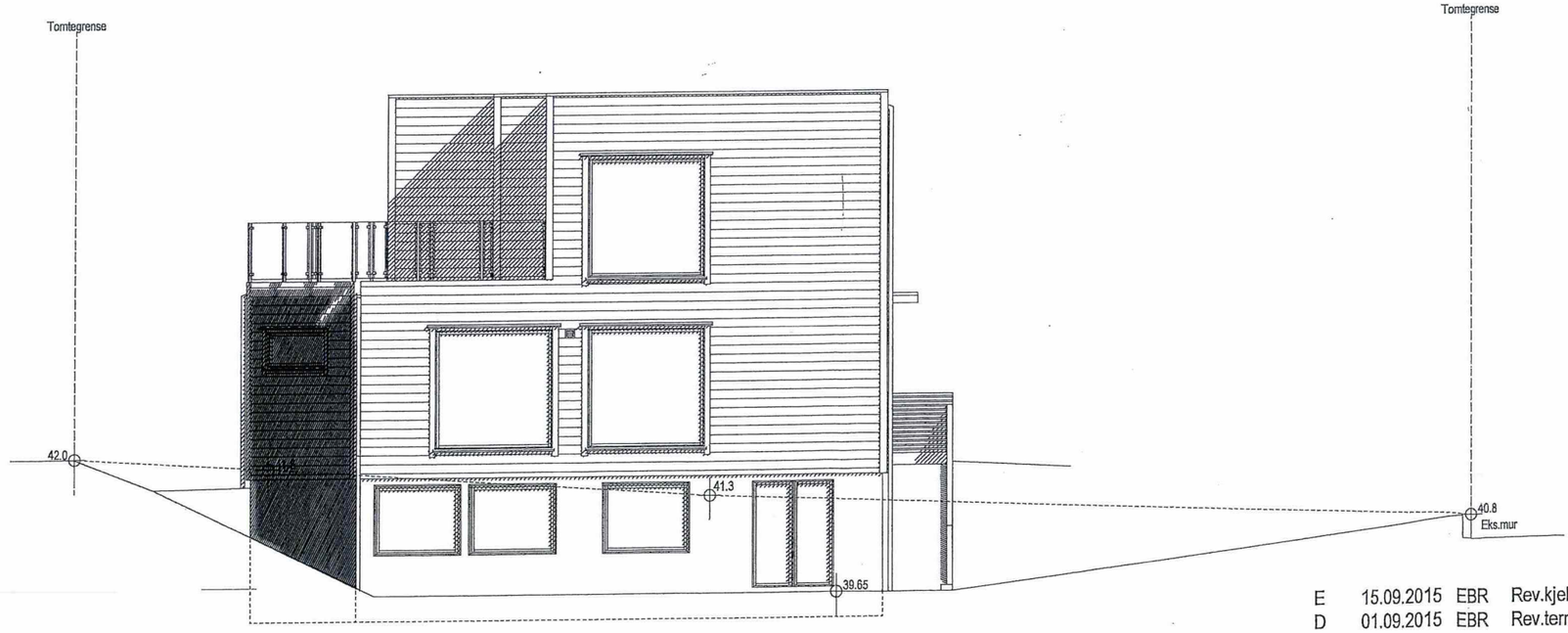
Topp grunnmur 41.642

Topp gulv 1. etg.42.0

E-1



Fasade mot sør



Fasade mot øst

E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic

Byggeplass: Hauagata 10, 4307 Sandnes

Kommune: Sandnes

Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Fasader 1

Dato: 04.06.2015

Tegn: JS

Prosjekt: 40930

Tegn.nr: 503

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

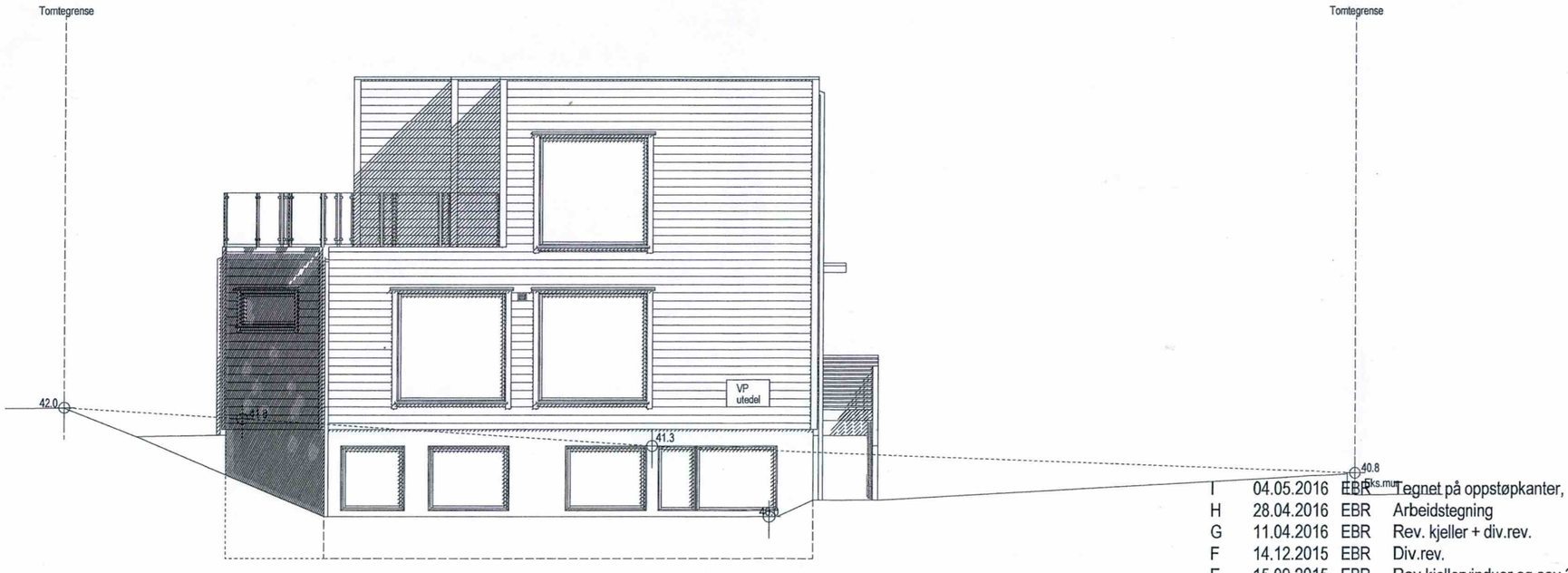
Topp grunnmur 41.642

Topp gulv 1. etg.42.0

E-1



Fasade mot sør



Fasade mot øst

I	04.05.2016	EBR	Tegnet på oppstøpkanter, el-skap, kasser/nedforing for vent.
H	28.04.2016	EBR	Arbeidstegning
G	11.04.2016	EBR	Rev. kjeller + div.rev.
F	14.12.2015	EBR	Div.rev.
E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic

Byggeplass: Havagata 10, 4307 Sandnes

Kommune: Sandnes

Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Fasader 1

Dato: 04.06.2015

Tegn: JS

Prosjekt: 40930

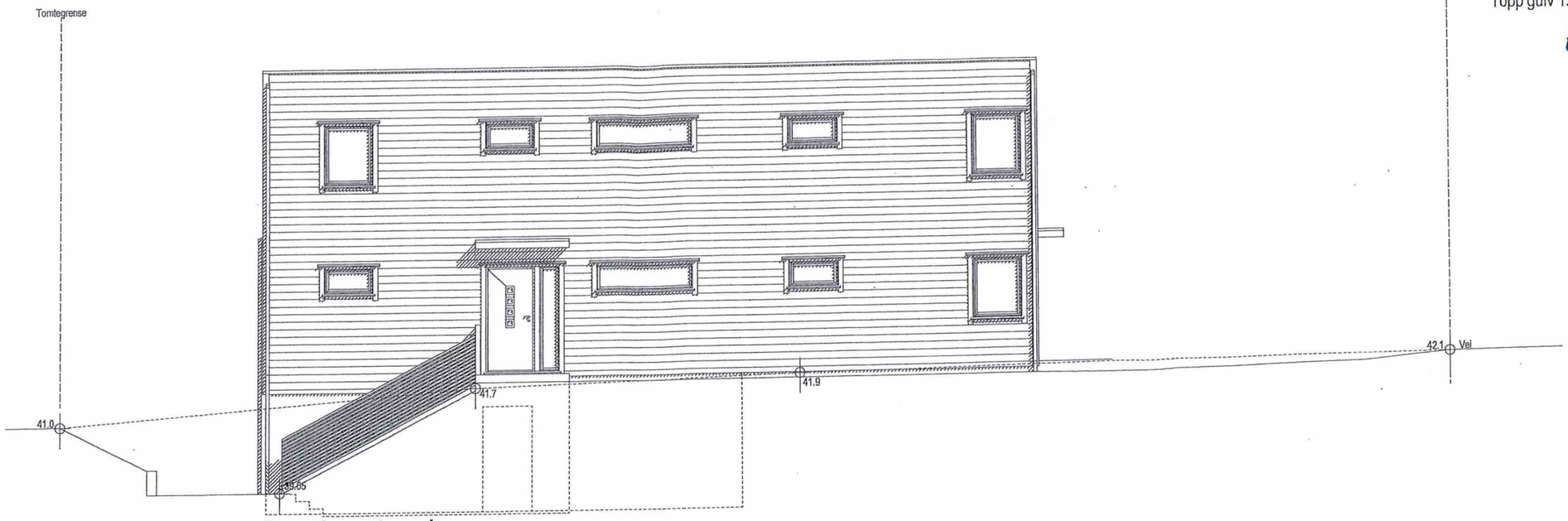
Tegn.nr: 503

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

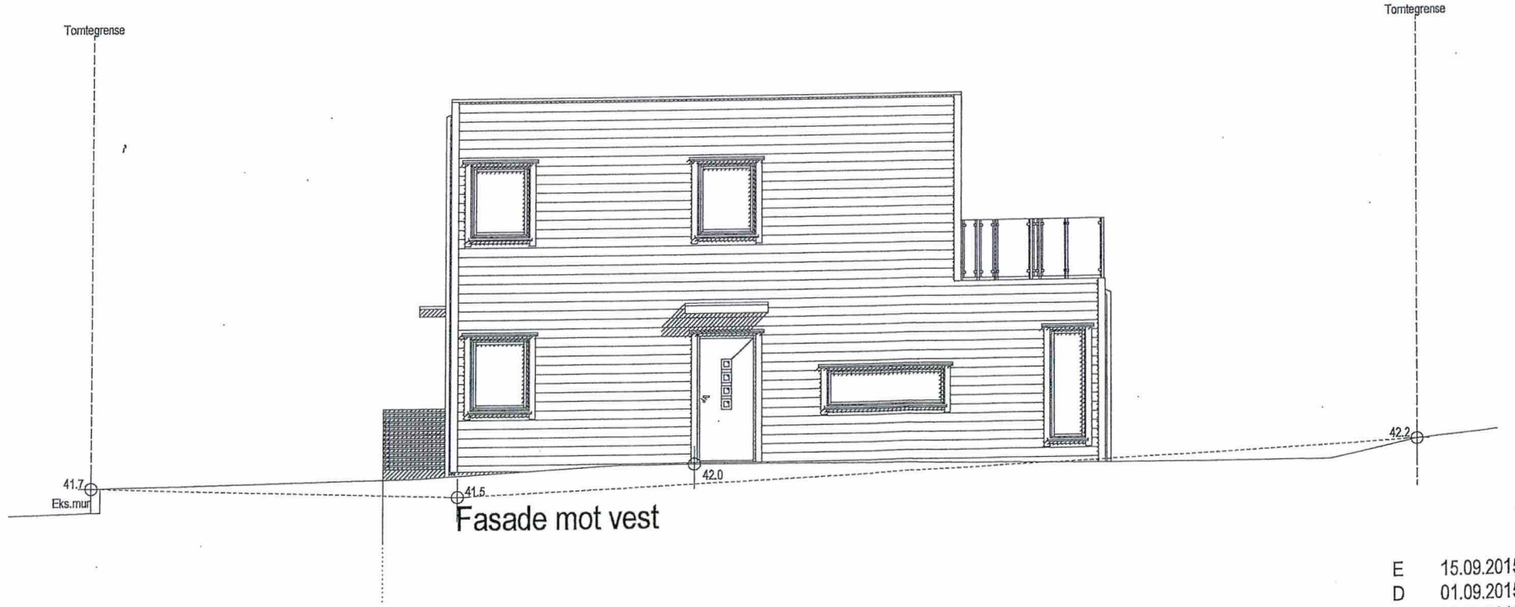
Topp grunnmur 41.642

Topp gulv 1. etg.42.0

E-2



Fasade mot nord



Fasade mot vest

E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic

Byggeplass: Havagata 10, 4307 Sandnes

Kommune: Sandnes

Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Fasader 2

Dato: 04.06.2015

Tegn: JS

Prosjekt: 40930

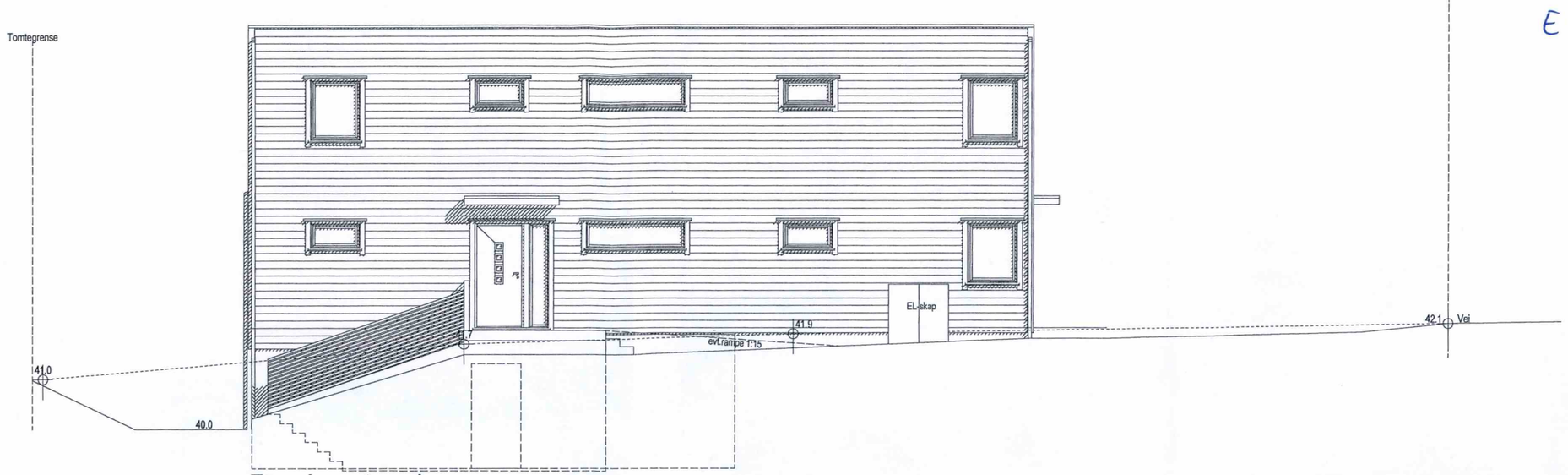
Tegn.nr: 504

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

Topp grunnmur 41.642

Topp gulv 1. etg.42.0

E-2



Fasade mot nord



Fasade mot vest

I	04.05.2016	EBR	Tegnet på oppstøpkanter, el-skap, kasser/nedforing for vent.
H	28.04.2016	EBR	Arbeidstegning
G	11.04.2016	EBR	Rev. kjeller + div.rev.
F	14.12.2015	EBR	Div.rev.
E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic

Byggeplass: Hauagata 10, 4307 Sandnes

Kommune: Sandnes

Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Fasader 2

Dato: 04.06.2015

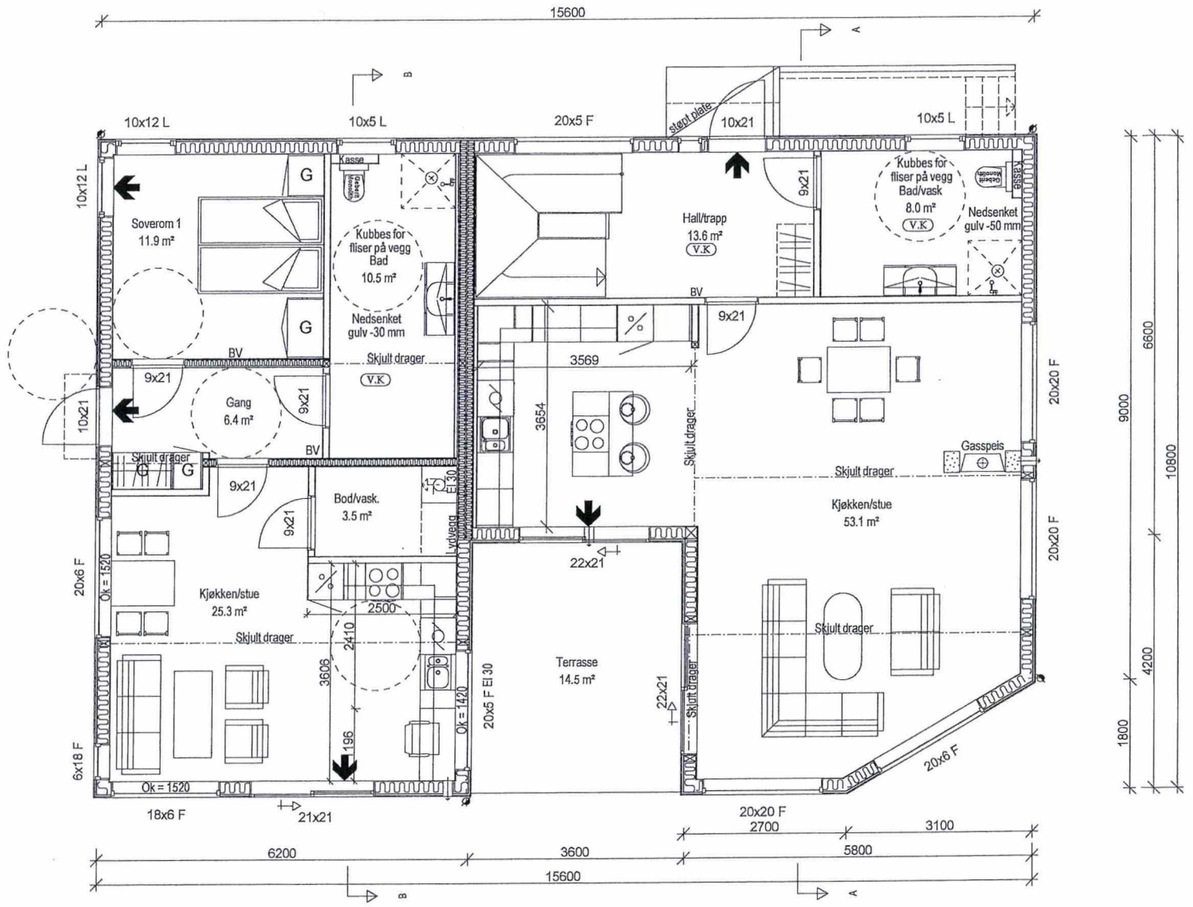
Tegn: JS

Prosjekt: 40930

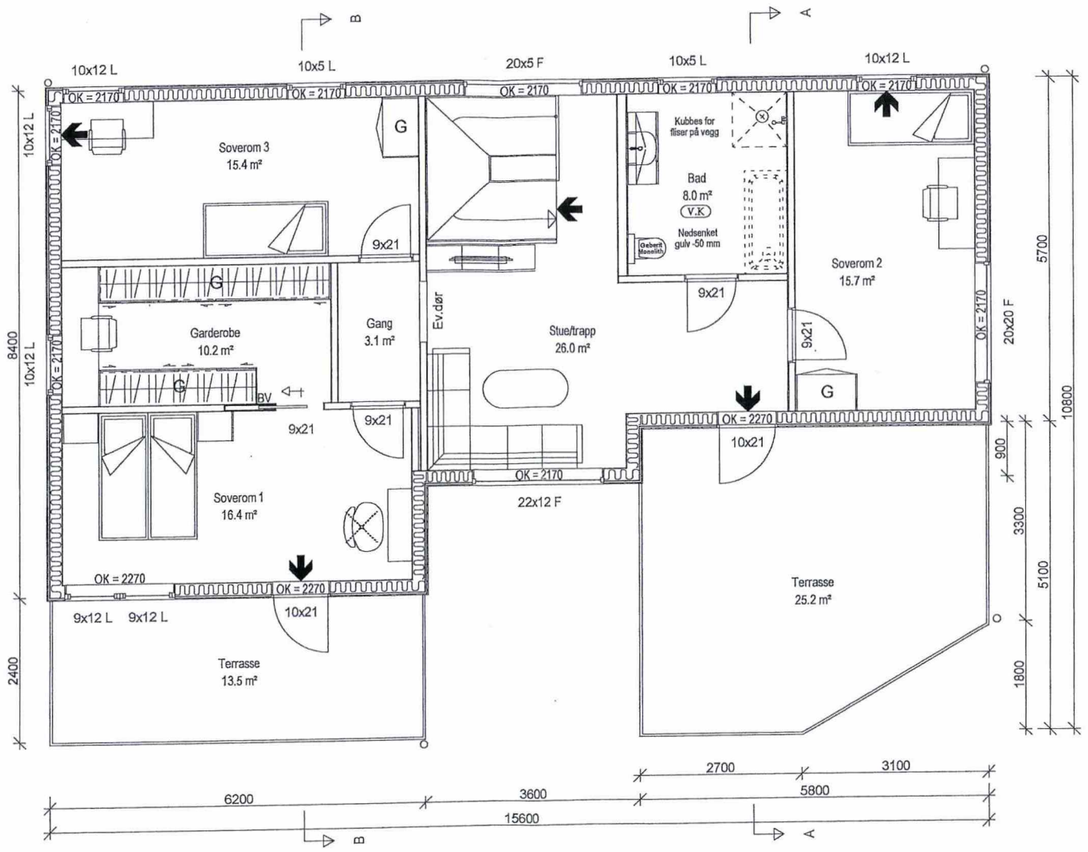
Tegn.nr: 504

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

E-3



1. etasje



2. etasje

N

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Bileilighet	60.0	60.0	56.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Kjellerplan	85.9	85.9	59.3
1. etg. plan	76.5	76.5	73.5
2. etg. plan	99.0	99.0	87.4
SUM :	261.4	261.4	220.2
BYA :	165.7	165.7	
Grunnflate 1.etasje :	150.6		

E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

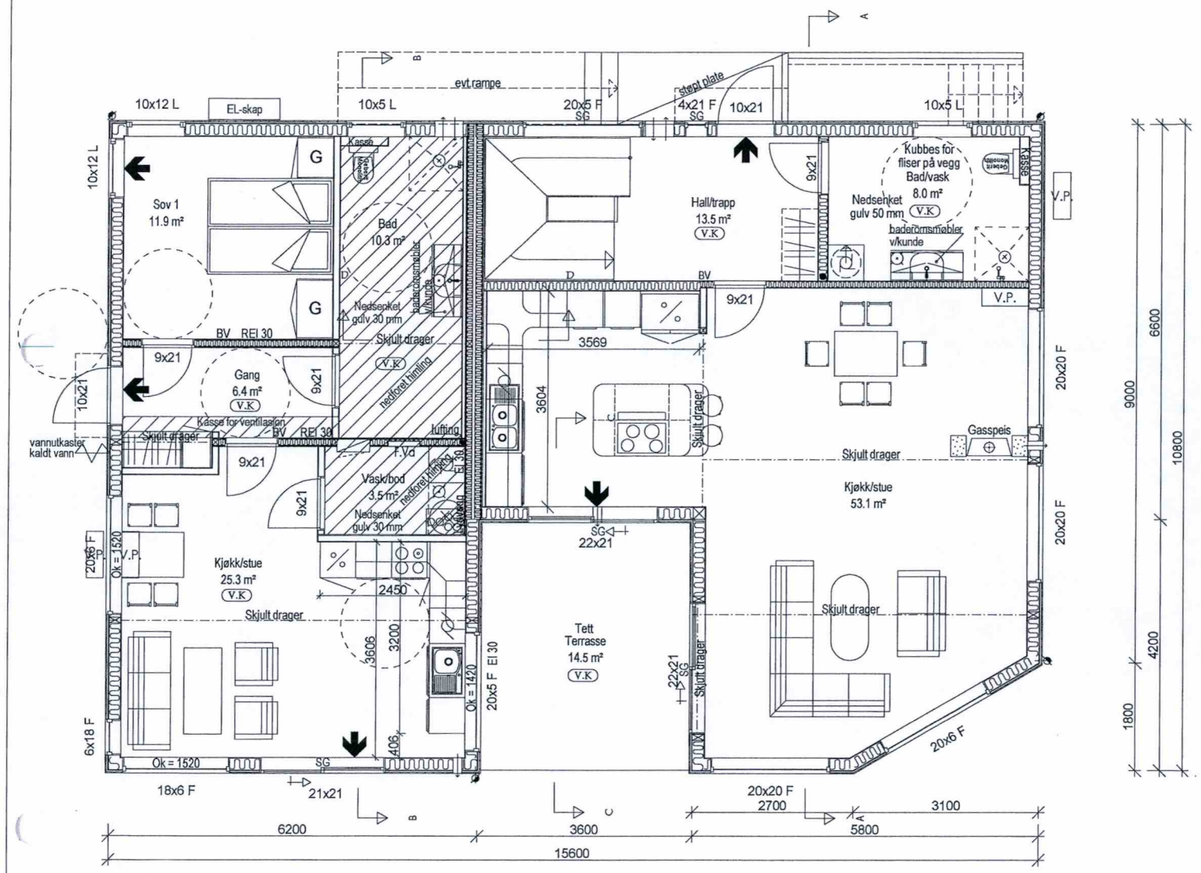
NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic
Byggeplass: Hauagata 10, 4307 Sandnes
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100
Plan 1 og 2

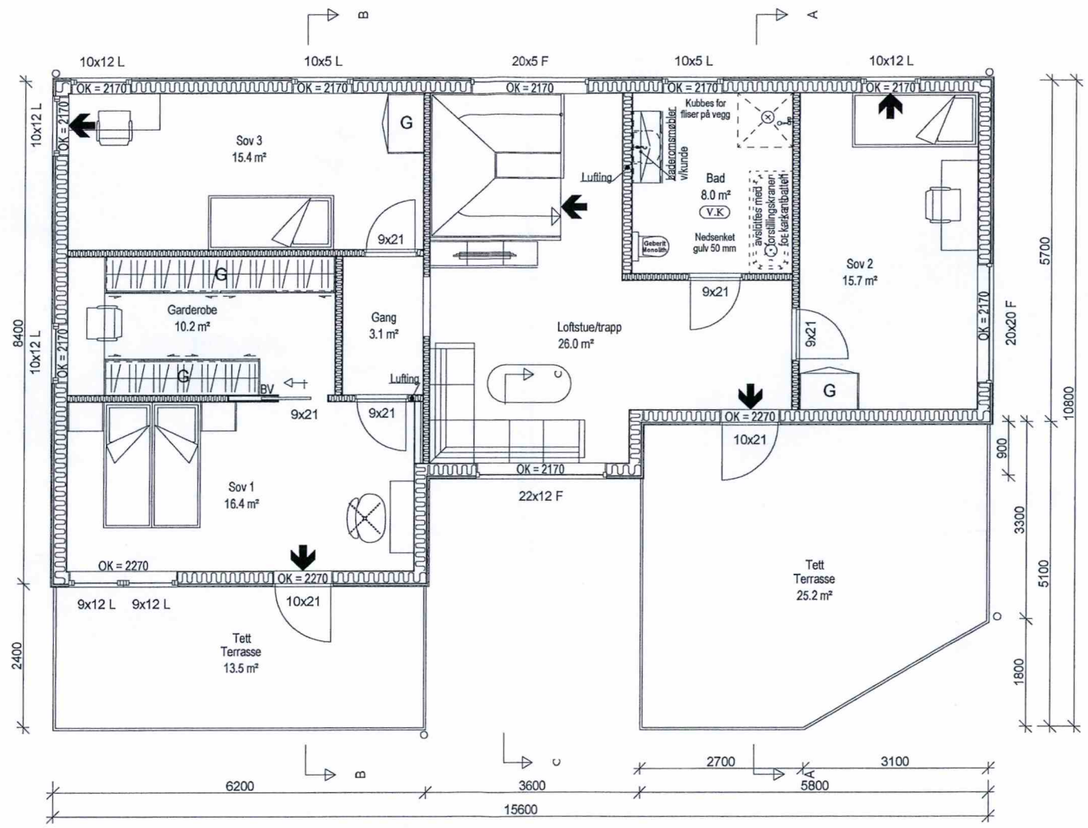
Dato: 04.06.2015
Tegn: JS
Prosjekt: 40930
Tegn.nr: 501

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

E-3



1. etasje



2. etasje

N

I	04.05.2016	EBR	Tegnet på oppstøpkanter, el-skap, kasser/nedforing for vent.
H	28.04.2016	EBR	Arbeidstegning
G	11.04.2016	EBR	Rev. kjeller + div.rev.
F	14.12.2015	EBR	Div.rev.
E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Bileilighet	60.0	60.0	56.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Kjellerplan	85.3	85.3	74.2
1. etg. plan	76.5	76.5	73.5
2. etg. plan	99.0	99.0	87.4
SUM :	260.8	260.8	235.1
BYA :	165.7	165.7	
Grunnflate 1.etasje :	150.6		

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

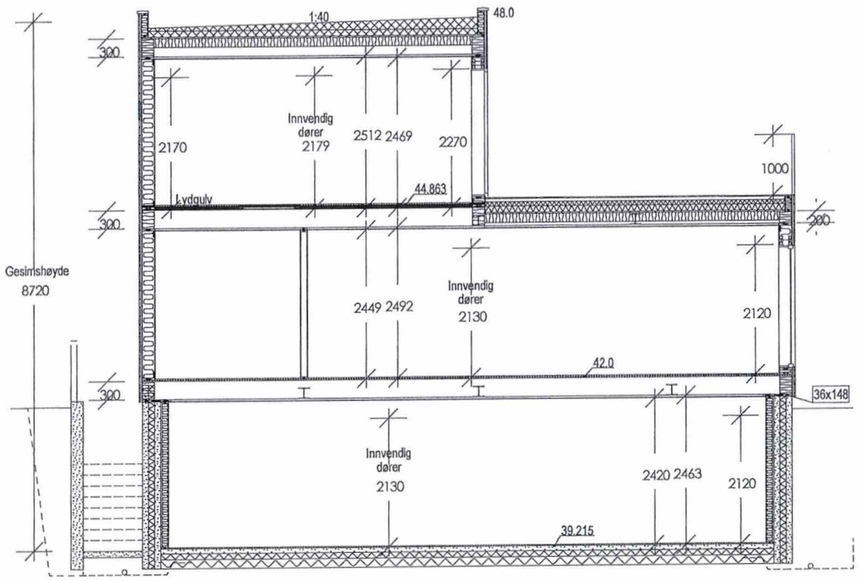
NORDBOHUS Sandnes AS

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic
Byggeplass: Hauagata 10, 4307 Sandnes
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100
Plan 1 og 2

Dato: 04.06.2015
Tegn: JS
Prosjekt: 40930
Tegn.nr: 501

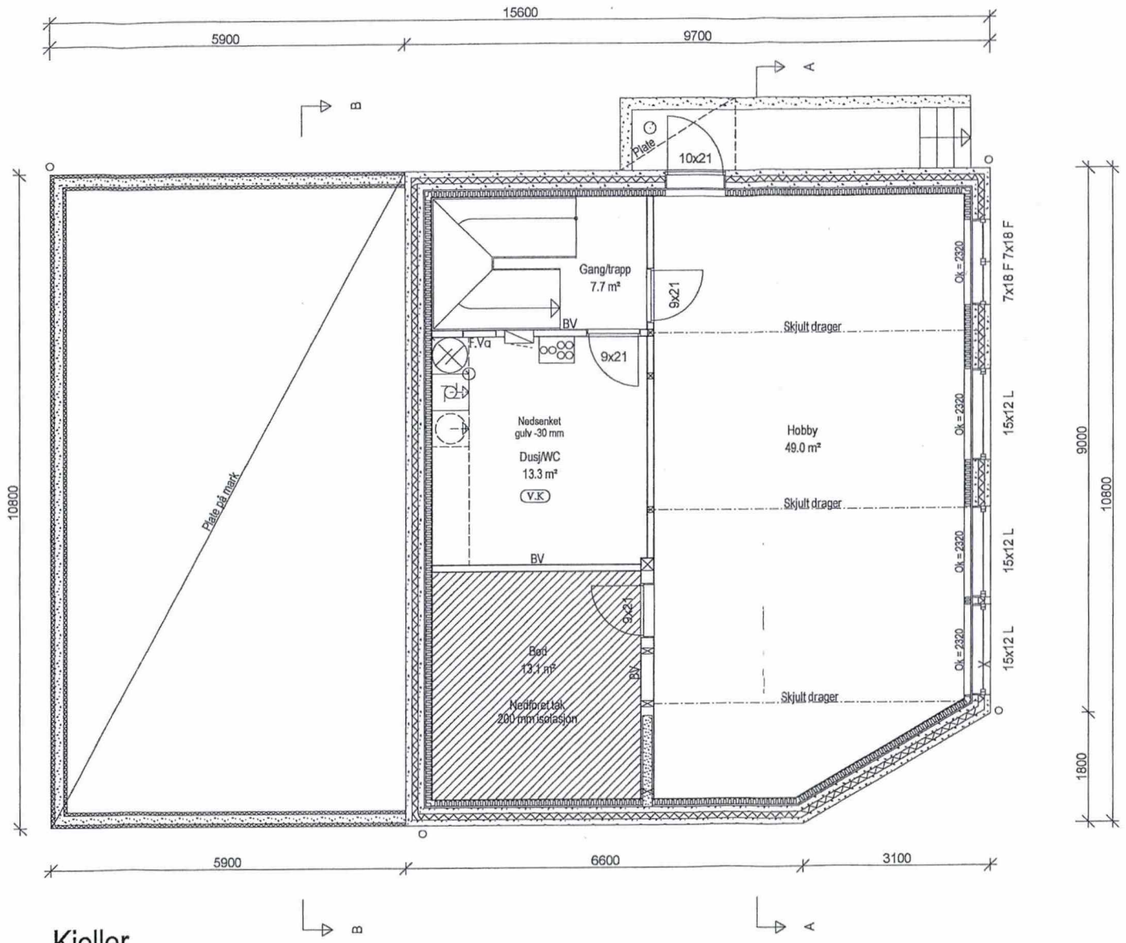
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

E-4



Snitt A-A

Snitt B-B



Kjeller

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
Kjellerplan	85.9	85.9	59.3
1. etg. plan	76.5	76.5	73.5
2. etg. plan	99.0	99.0	87.4
SUM :	261.4	261.4	220.2
BYA :	165.7	165.7	
Grunnflate 1.etasje :	150.6		

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Bileilighet	60.0	60.0	56.5

E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

NORDBOHUS Sandnes AS

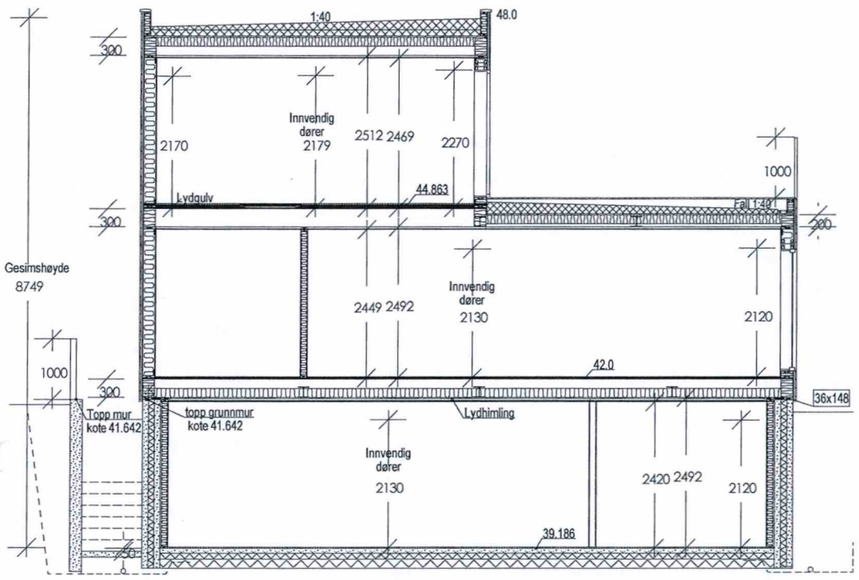
NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic
Byggeplass: Havagata 10, 4307 Sandnes
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100
Kjellerplan og snitt

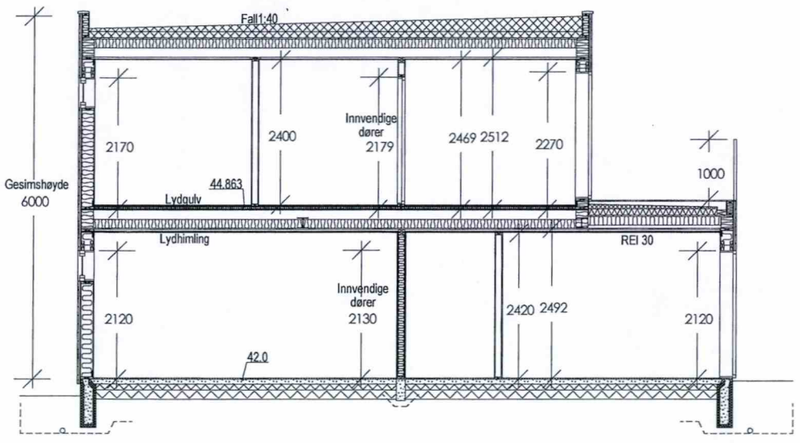
Dato: 04.06.2015
Tegn: JS
Prosjekt: 40930
Tegn.nr: 502

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

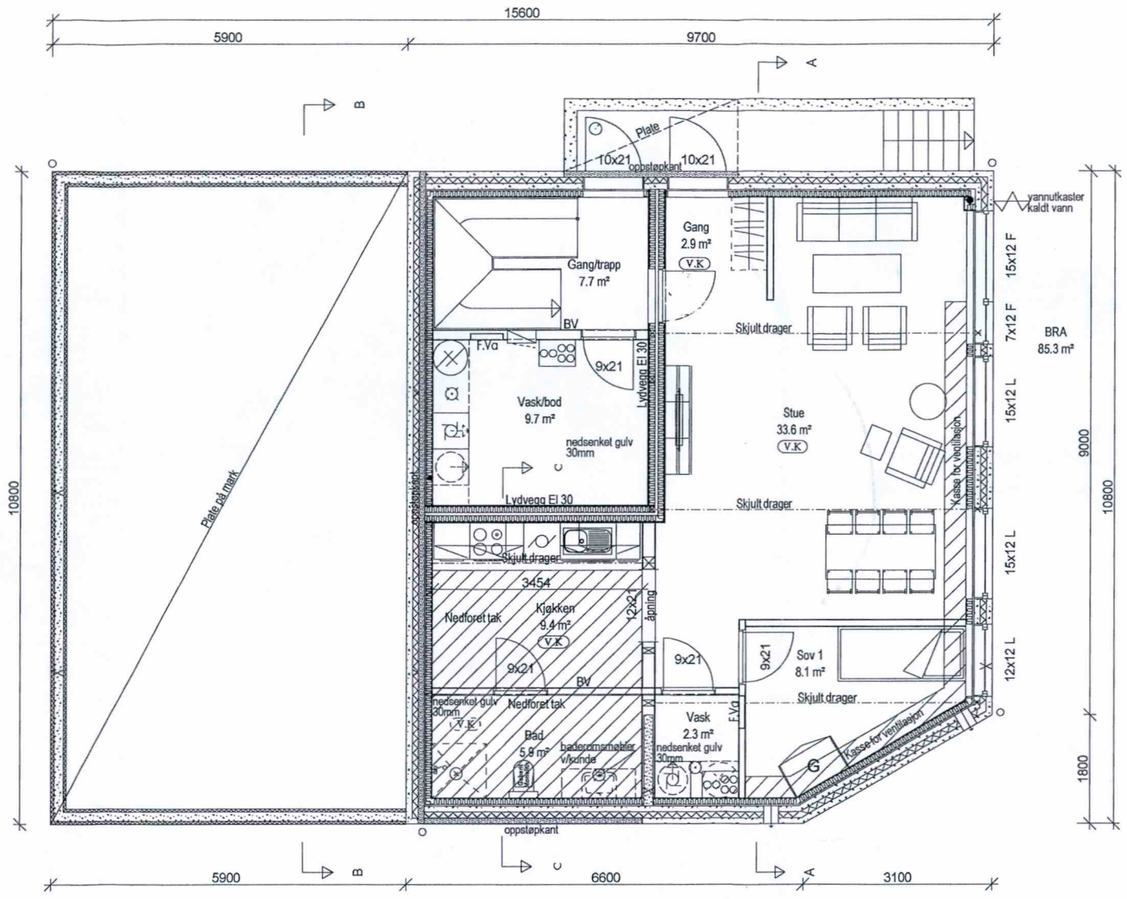
E-4



Snitt A-A



Snitt B-B



Kjeller

I	04.05.2016	EBR	Tegnet på oppstøpkanter, el-skap, kasser/nedforing for vent.
H	28.04.2016	EBR	Arbeidstegning
G	11.04.2016	EBR	Rev. kjeller + div.rev.
F	14.12.2015	EBR	Div.rev.
E	15.09.2015	EBR	Rev.kjellervinduer og sov 3 i 2.etg
D	01.09.2015	EBR	Rev.terreng
C	20.08.2015	JK	Terreng
B	11.08.2015	EBR	Rev.Kjeller og leilighet
A	25.06.2015	JK	Opptegning

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		Primære rom
	Pr etasje	Sum BRA	
Bileilighet	60.0	60.0	56.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
Kjellerplan	85.3	85.3	74.2
1. etg. plan	76.5	76.5	73.5
2. etg. plan	99.0	99.0	87.4
SUM :	260.8	260.8	235.1
BYA :	165.7	165.7	
	.etasje :	150.6	

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

NORDBOHUS Sandnes AS

Tiltakshaver: Nedzad Mehremic
Byggeplass: Hauagata 10, 4307 Sandnes
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 324 Mål: 1 : 100

Dato: 04.06.2015
Tegn: JS
Prosjekt: 40930
Tegn.nr: 502

Kjellerplan og snitt

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

1 av 2 F-1 03.02.16



Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 12.07.2016

Deres ref:		Vår ref:	15/17290-9
Saksbehandler:	Marina Rørheim	Arkivkode:	69/324

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 69/324	Byggeadresse: Hauagata 10
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Nordbohus Sandnes AS, Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Nedzad Mehremic, Postveien 81, 4317 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 18.05.2016 mottatt: 20.05.2016

Fakta: Det søkes om endring av tillatelse gitt 12.02.2016. Omsøkte endring omfatter innredning av underetasje til oppholdsrom for eget bruk og fasadeendring i samsvar med vedlagte tegninger. Det endres ikke BYA av bolig. Det søkes også om endring av ansvarsretter i forhold med vedlagte gjennomføringsplan.

Gjeldende plan: 6203.

Protest og merknad: Omsøkte endringer krever ikke nabovarsel.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Innvendig adkomst mellom etasjene må opprettholdes.
3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
4. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
5. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje

ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Det blir gitt lokal godkjenning for ansvarsrett / ansvarsrett for følgende fagområder:

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

For byggesakssjefen
Katrine Starholm Steen
Jurist

Marina Rørheim
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Fasadetegning
Plan og snitt
Melding om rett til å klage.pdf

Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 12.02.2016

Deres ref:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 15/17290-4
Arkivkode: 69/324

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-4

Gnr./Bnr: 69/324 Byggeadresse: Hauagata 10

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:
Ansvarlig søker m/adr: Nordbohus Sandnes AS, Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Nedzad Mehremic, Postveien 81, 4317 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 04.11.2015 mottatt: 06.11.2015
Siste dokument mottatt: 03.02.2016

Fakta: Det søkes om oppføring av bolig med ekstra leilighet og 2 frittliggende garasjer. Søknad krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for overskridelse av

- etasjeantallet- fra tillat 2 etasjer til omsøkte 3 etasjer,
- garasjestørrelse, fra tillat 30 m^2 BYA til omsøkte 36 m^2 BYA,
- utnyttelsesgrad fra tillatt 20% til omsøkte 30% .

Søker begrunnet dispensasjon med at
Planen er fra 1963 og det er i dagens planer vanlig med større utnyttelse. Planen krever også at det skal være en garasje pr leilighet. Skal dette løses på en god måte må de overskride tillatte 30m2. Det søkes om oppføring av 2 carporter da en åpen side krever mindre areal enn lukket garasje. Samtidig lages det bod i den ene carporten for å tilfredsstille krav om sportsbod da det ikke er plass til dette i bi-leiligheten.
Størrelsen på vinduene i den delvis nedgravde kjeller-etasjen er store nok til at rommene kan brukes som oppholdsrom og etasjen kan dermed ikke regnes som kjeller, men regnes med i etasje antallet. Det søkes derfor også om dispensasjon for etasjeantall.
Det er ikke fått inn noen merknader fra naboer.

Gjeldende plan: 6203

Protest og merknad: Naboer er varslet.

Byggesakssjefens vurdering: Overskridelser det søkes om er stort. Men Byggesaksjefen mener at

20% regulert utnyttelse er i dag ganske lavt. Tomt er ca. 600 m^2 som er stort nok. I tillegg kan vi ikke se at omsøkte bolig vil forårsake spesielle ulemper for naboer.
Når det gjelder overskridelsen av etasjeantall vil påpekes at høyde av bolig er i samsvar med plan- og bygningsloven og del av sokkeletasje er delvis nedgravd i terreng. Overskridelse av garasjestørrelse til omsøkte 36 m^2 BYA kan aksepteres pga. kommuneplanens §3.4 tillater maksimalt bebygd areal av garasje/carport/bod 50 m^2.
Byggesaksjefen mener at dispensasjon i dette tilfelle kan innvilges.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for overskridelse av

- etasjeantallet- fra tillat 2 etasjer til omsøkte 3 etasjer,
- garasjestørrelse, fra tillat 30 m^2 BYA til omsøkte 36 m^2 BYA,
- utnyttelsesgrad fra tillatt 20% til omsøkte 30% .

Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-3 på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf. byggesaksforskriften § 8.1

Det blir gitt lokal godkjenning for ansvarsrett / ansvarsrett for følgende fagområder:

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Nordbohus Sandnes AS		Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Nordbohus Sandnes AS	All prosjektering untatt plassering, rør og ventilasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Nordbohus Sandnes AS	Oppføring av bolig	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Sig. Halvorsen AS	Rørarbeid, sanitær	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Sig. Halvorsen AS	Rørarbeid, sanitær	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Entreprenør Geir Stangeland AS	Oppføring av grunnmur	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Gjesdal Blikk AS	Ventilasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Gjesdal Blikk AS	Ventilasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Ålgård Mur & Flis	Murer	Tiltaksklasse 1

	AS		
Ansvarlig utførende	Erga Maskin AS	Graving og terrengarbeid	Tiltaksklasse 1
Uavhengig kontroll utførelse	Mentor Prosjektering AS	Kontroll av lufttetthet	Tiltaksklasse 1
Uavhengig kontroll utførelse	Mentor Prosjektering AS	Kontroll av våtrom	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Mellemstrand AS	Oppmålingsteknikk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Mellemstrand AS	Utstikking av byggegrop og innmåling av ferdig tiltak	Tiltaksklasse 1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ole Petter Fløisand
Seksjonsleder byggesak

Marina Rørheim
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
FASADETEGNING;PLANTEGNING;F-1 rev 030216.pdf;Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Nedzad Mehremic, Postveien 81, 4317 SANDNES

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 24.03.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 15/17290-14
Arkivkode: 69/324

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/324

Byggeadresse: Hauagata 10

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Nordbohus Sandnes AS, Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Nedzad Mehremic, Postveien 81, 4317 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 13.03.2017 og siste dokument mottatt 23.03.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.02.2016 og 12.07.2016.

Ferdigattest omfatter ikke garasje siden garasjen er trukket ut fra tiltaket.

Vedtak:

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

MBrox
Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Gemini oppmåling

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES;Nedzad Mehremic, Postveien 81, 4317 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Nordbohus Sandnes AS		Kvålkroken 4	4323 SANDNES

NORDBOHUS SANDNES AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.02.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Vår ref: 16/14176-4
Arkivkode: 69/324

Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1 jf § 21-4, 4 ledd

Gnr./Bnr: 69/324 Byggeadresse: TORVMYRÅ

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	NORDBOHUS SANDNES AS, Kvålkroken 4, 4323 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Nedzad Mehremic, Smeaheiveien 1b

Søknad om tillatelse datert: 12.12.2016 mottatt: 12.12.2016
Siste dokument mottatt: 06.01.2017

Fakta: Søknaden gjelder garasje med BYA på 50 m^2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4 som sier at maksimal størrelse er 30 m^2. Kommuneplanen tillater imidlertid i § 3.4.1 garasje på 50 m^2 når reguleringsplanene er vedtatt før 1.1.2000. Når det er seksjonerte tomannsboliger på en eiendom, som her, tillates det samlet garasje- og bodareal på 50 m^2 for hver boenhet.

Ifølge teknisk kart er det en privat vannledning ca 1,5 m nord for omsøkt garasje. Ledningen viser også på innsendt kart.

BRA – 45 m^2
BYA – 50 m^2

Gjeldende plan: Reguleringsplan 6203.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4, 3 ledd gis rammetillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Byggearbeid må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5 ledd.

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Kristin Totland
Seksjonsleder Byggesak

Ole Petter Fløisand
Seniorrådgiver

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
F-1 Situasjonskart, datert 16.11.2016;E-4 Fasader bolig og garasje mot nord og vest, datert 11.04.2016;E-3 Fasader bolig og garasje mot sør og øst, datert 11.04.2016;E-1 Alle fasader ny garasje, datert 11.04.2016;E-2 Plantegning som viser bolig og garasje plassert på tomten, datert 11.04.2016;Melding om rett til å klage

Kopi:
Nedzad Mehremic, Smeaheiveien 1b, 4317 SANDNES