

Dyrnesvika 32 og 34

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 13 000 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 89/109 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Dyrnesvika 32 og 34

2 hytter på 2 bnr. hvor det er innregulert to
boligtomter samt egen molo/ båthavn

Adresse	Dyrnesvika 32 og 34 4329 SANDNES
Prisantydning	Kr 13 000 000,-
Omkostninger	Kr 343 990,-
Totalpris	Kr 13 343 990,-
BRA-i/BRA Total	89/109 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1932
Soverom	1
Etasje	2

Eiendommen selges samlet. Dette innebærer 2 hytter på 2 gnr og bnr hvor det er innregulert to boligtomter samt reguleringsplan for båthavnen. Vei, vann, strøm og avløp til begge eiendommene Stor skjermet molo/ båthavn på det ene bnr. Begge hyttene er i dag i bruk og ny eier velger selv om de ønsker endring og således bygge en eller flere unike boliger.

En idyllisk plass som forbindes med norsk natur, ro og kyststemning. Dyrnesvika er et attraktivt område for boligkjøpere, kjent for sin naturskjønne beliggenhet og nærhet til sjøen. Det passer godt for både barnefamilier og de som ønsker roligere omgivelser uten å være for langt unna byfasiliteter.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	21
Vedlegg	24
Budgivning	90

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Annet



objpict_6704444144423_0 (2).jpg



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

En idyllisk plass som forbindes med norsk natur, ro og kyststemning. Dyrnesvika er et attraktivt område for boligkjøpere, kjent for sin naturskjønne beliggenhet og nærhet til sjøen. Det passer godt for både barnefamilier og de som ønsker roligere omgivelser uten å være for langt unna byfasiliteter.

ADKOMST

Sidevei ned i fra Dyrnesodden



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dyrnesvika 32 og 34, 4329 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0304/25

SELGER

Anne Espedal

MATRIKKEL

Gårdsnummer 1, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 1, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1.

i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 1.580 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

En flott sjønær eiendom med molo og strand. Relativ flat.

Opparbeidet og beplantet. Tomten består av 2 bnr.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2025. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1932

BYGGEMÅTE

FRITIDSBOLIG 34

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med glassert teglstein av ukjent dato. Dagens eier overtok i 2007 med dagens tekking på plass. Ut fra observasjoner kan tekkingen være fra perioden 1995 - 2005.

Nedløp og beslag: Takrenner består i hovedsak av Plastmo nr 10 takrenner i normal stand. Ut fra design og alder vurderes rennene å være av samme alder som takpanner.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning er oppdatert og i normal stand og tilfredstillende vedlikeholdt.

Takkonstruksjon/Loft: Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Vinduer: Bygget har vinduer av varierende alder, tilstand er stort sett tilfredstillende med vedlikeholdsbehov. Stedvis avvik i utvendig belistning. Det er stk. eldre vindu som kan stamme fra opprinnelig oppføringsår.

Dører: Stue/kjøkkendør kan være fra 1990, inngangsdør er eldre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen har ikke klart skille mht. å måle denne opp og plassere arealene til en bestemt eiendom (32 og 34).

Terrassen vurderes i innfesting til byggets vegg/bæring/rekkverkshøyde.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er ikke mulig å vurdere etasjeskille mot grunnen og dens oppbygging. Det er gjennomført enkle nivåellinger av gulv i stue/kjøkken og gang/baderomsområdene.

Pipe og ildsted: Pipe med peisovn fra byggeår med ildfast plate foran ilegget.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter: Bygget vurderes å være oppsatt på søylefundamenter. Det er ikke mulig å kontrollere byggets fundamentering.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skrårer innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

TG2

Taktekking

Det er påvist andre avvik: Takflate mot vei har ikke tilstrekkelig helling for å kunne legge teglstein (takvinkel bør være mer enn 22 grader).

Overganger er uten innsling av vannbord/beslag.

Konsekvens/tiltak: Taket ser ut til å fungere i dag, det er løftet på takstein for å se om lekter under takstein var fuktige (ikke fuktige). Dette er uansett en risiko når takvinkel er mindre enn anbefalt.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn for feier må

monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det mangler musesperre bak kledning i partier.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vannskjolder i deler av innsiden på loft.

Det er registrert at det har vært mus/dyr i skål med gift under sikringsskap.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales behandling mot borebilleaktivitet.

Musesperre bør monteres bak nedre deler av kledning der dette mangler.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist andre avvik: Vedlikeholdsettersele på noen av vinduene.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Dører

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjøkkendøren har ikke fagmessig utførelse av terskelløsning (mangler beslag).

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert overgangsbeslag mellom terrassegulv og byggets kledning. Deler av kledning under terrassenivå står av den grunn utsatt til for utvikling av råte.

Det er i enkelte deler ikke tett inn mot bygget under terrassen.

Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet

i trapper. Mangler håndrekket og åpninger i trinn er mer enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvet i stue/kjøkkenområde har en tilfredstillende planhet. Tilbygg med gang og bad har avvik.

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

Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik: Siste feierrapport er ikke fremvist (kontrolleres normalt hvert 4. år).

Konsekvens/tiltak: Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 10-11H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slukkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

1.etg. - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtsoner på badet rom regnes min 50 cm utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må vurderes opp mot oppgradering til dagens krav til våtrom.

1.etg. - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist andre avvik: Det er synliges tegn til at det tidligere har vært fukt i hulrommet, som målinger viser på befaringen er det tørt i dag.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak i dag, eventuelle tiltak bør relateres til renovering.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Det foreligger ingen

dokumentasjon på utførelser og koblinger.

Konsekvens/tiltak: Fremskaffe dokumentasjon, alternativt at rørlegger med kompetanse går gjennom anlegget.

Avløpsrør

Det er påvist andre avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og koblinger.

Konsekvens/tiltak: Fremskaffe dokumentasjon, alternativt at rørlegger med kompetanse går gjennom anlegget.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Forventbar levetid på varmepumper er rundt 15 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Forventbar levetid er passert.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon.

Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Det bør fremskaffes dokumentasjon når anlegget blir separert.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Gulv i parti som stue og kjøkken har en tilfredstillende planhet. Mens tilbygg med bad har skeivheter.

Konsekvens/tiltak: Det kreves inngrep som fks. å demontere nedre kledningsbord for å vurdere type fundamentering og bæring under bygget.

TG3

1.etg. - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Dusjløsning kan ikke endres ved å demontere dagens løsning. Gulv er ikke vanntett, videre er det motfall til sluk.

1.etg. - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Et rom som defineres som våtrom bør har vanntett gulv og fall til sluk.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett som leder vann direkte til sluk. Hvis dusjløsning fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, om ikke vil det oppstå skade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsone.

1.etg. - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik.: Det er ikke etablert avtrekkvifte over koketopp. Avviket er relatert til NS-3600 (manglende eller defekt avtrekk).

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk må etableres for å oppheve avviket.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Fritidsbolig nr 32

FRITIDSBOLIG i BRUK -Opparbeidet og bebygget

Utvendig:

Taktekking: Store deler av taket er tekket med platetekking som vurderes å være fra 1982 gjennomført i forbindelse med forlengelse av bygget samme år.

Taktekking - tegl: Takpartiet er tekket med teglstein som kan være fra rundt 1950/60 tallet.

Nedløp og beslag: Takrenner består i hovedsak av Icopal 4 kantrenner som var i utstrakt bruk på 1980 tallet. Andre deler med Plastmo renner montert i eldre krokar.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning av variabel type, dels enkeltfaset og dels dobbelfaset. Alder på kledningen er ikke identifiserbar, iflg opplysninger ble det foretatt utskiftninger rundt 2005 som egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft: Gammel takkonstruksjon fra byggeår. Original takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vinduer: Vindu på soverom fra 2005 i normal stand.

Vinduer - enkle eldre: Eldre enkle vinduer i normal stand.

Dører: Entredør av eldre dato i funksjonell stand, det samme gjelder labankdør ut til terrasse fra kjøkken. Terrassedør fra 2006.

Kjellerdør kan være fra 50/60 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på nedsiden er oppført som egeninnsats og montert direkte på kledning. Kledning under terrassegulv står utsatt til.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Bygget har to piper med hhv. peis og vedovn. En pipe er av tegl fra byggeår, mens en er mer moderne i stål.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter utover normalen, som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Fuktsikring og drenering: Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke dreneringsledning. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Bygghet 514.221.

Grunnmur og fundamenter: Ut fra observasjoner i kjeller består bærende elementer av søylefundamenter med innkledde dragere.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekking - tegl

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Takpanner ligger ujevnt med behov for rettelser/justeringer.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledning i kontakt med terrasser og nær kontakt med terreng står utsatt til.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer - enkle eldre

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Vinduene i bygget er fra byggeår. Utskiftninger kan gjennomføres trinnvis eller helt for å oppnå bedre komfort.

Råte registrert i belistning.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik: Terrassedør fra 2006 har påbegynt delaminering i nedre deler av dørblad.

Konsekvens/tiltak: Usikkert om terrassedør kan repareres, ettersees over tid. Øvrige dører er ikke som for dagens standard.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik: Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slokkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

Konsekvens/tiltak: For utfyllende beskrivelse av piper og branntekniske forhold i boligen bør siste feierrapport fremskaffes.

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.

Krypkjeller

Det er påvist andre avvik: Partier langs entresider er ikke tilgjengelig for kontroll og av den grunn ikke vurdert. Av den grunn kan det være uavklarte partier.

1.etg. - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Overflater på vegger i dusjonen

er pr. dato 18 år og mer enn hele levetiden er passert.

Vannledninger er plassert utenpå vegg med festemidler gjennom membran/belegg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak. festeområder må ettersees med jevne mellomrom.

1.etg. - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Runde sluker skal normalt prosjekteres 30 cm fra vegg jf. anbefalinger til SINTEF/byggforsk.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med avviket.

1.etg. - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtroms membraner har en forventet levetid på rundt 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert. Derav tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll av flisefuger i gulv med hensyn til riss/oppsprekk nødvendig. Oppstår slike symptomer er lukket kabinett er løsning.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidene har tydeligvis holdt i 18 år. Det er likevel påregnelig risiko med utførelser som egeninnsats vis a vis fagpersonell med dokumentasjon.

Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Arbeidene har tydeligvis holdt i 18 år. Det er likevel påregnelig risiko med utførelser som egeninnsats vis a vis fagpersonell med dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik: Byggets konstruksjon står utsatt til i partier der avstand gulv/terreng er liten.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Ujevnheter er påregnelig med fundamenter av denne alder.

Konsekvens/tiltak: Det er pr. dato ikke behov for tiltak.

TG3

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter. Er det påvist synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon som, avvik er relatert til NS-3600.

Borebilleaktivitet må behandles. Vepsebol fjernes.

Det er foretatt etterisolering av himling mot 1.etg. Tiltaket krever at det er ventilasjon på loftet.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lokal utbedring må utføres. Ved fremtidig omlegg av taket bør det tas en helhetsvurdering. Det må i den sammenheng påregnes at deler av konstruksjonen må forsterkes.

Sjablongkostnad er for det nødvendige.

Sammendrag selgers egenerklæring

Min far laget badet ca år 2005. Min far har laget bad og lagt rørapplegg. Han har lang erfaring med istandsetting av hus, og rådførte seg med

rørlegger. Båthuset er ikke tett for fukt. Har ikke vært laget med mål om å være fuktfritt, ettersom det er et båthus).

Egeninnsats: vi har skiftet endel ytterkledning på hytten, isolert loft, gulv og vegger med glava. Skiftet en dør og satt inn et vindu (soverom)

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Min far laget badet ca år 2005. Min far har laget bad og lagt rørapplegg. Han har lang erfaring med istandsetting av hus, og rådførte seg med

rørlegger. Båthuset er ikke tett for fukt. Har ikke vært laget med mål om å være fuktfritt, ettersom det er et båthus).

Egeninnsats: vi har skiftet endel ytterkledning på hytten, isolert loft, gulv og vegger med glava. Skiftet en dør og satt inn et vindu (soverom)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Jevnlig vedlikeholdt

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Hyttene ligger i et område som er regulert til boligformål. Eiendommene grenser mot sjøen og området er regulert til offentlig båthavn. Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt samt gjeste parkering på merket sted ikke langt unna

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Aspervika/ Strondavika

SKOLEKRETS

Aspervika

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss nr 26 eller nr 29 kan tas jevnlig gjennom hele dagen til Sentrum fra Strondavika

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selv sagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Hytte nr 32

1 etg.: Kjøkken/ entre´, stue, gang, bad og soverom

U.etg.: Båtparasje

Hytte nr 34

Entre, stue/ kjøkken, soverom, gang, bad

Loft

STANDARD

To solide hytter som er pent tatt vare på. Innlagt vei, vann og avløp samt elektrisk

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 25 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Kjøkken/entre, Stue, Gang, Bad, Soverom

1. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, gang, bad

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 m² Kjellerrom

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Ett parti i spisestuen er ikke målbart pga. lav takhøyde (ca 4 m²)

Terrasseareal ut fra kjøkken er ikke måleverdig (fellesareal)

Byggetegninger

Kommentar:

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

Tegning/skisse over planløsning fra 1981.

Påbygget i 1981 i areal som i nå fremstår som gang, bad og soverom (originalt vaskerom og to soverom).

Brukendring av rom med dagens planløsning er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder endringer ved inngangsparti som i dag

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 13 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 797,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 172 456,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter. Begge eiendommer er summert sammen

OMKOSTNINGER

kr. 13 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 325 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 343 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 13 343 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/1/22:

23.10.1934 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:1 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1343787 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:1 Bnr:23

06.01.1981 - Dokumentnr: 72 - Bruksrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1934 - Dokumentnr: 900156 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:1 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 872400 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:1 Bnr:22

1108/1/23:

23.10.1934 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:1 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1343787 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:1 Bnr:23

06.01.1981 - Dokumentnr: 72 - Bruksrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1934 - Dokumentnr: 900156 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:1 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 872400 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:1 Bnr:22

GRUNNBOKSDATO

09.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å
anse som en skisse(r). Vi selger bnr 22 og bnr 23. Total er
det innregulert en bolig tomt på denne hytteeiendommen.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse INKLUDERT ALT	kr. 4 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

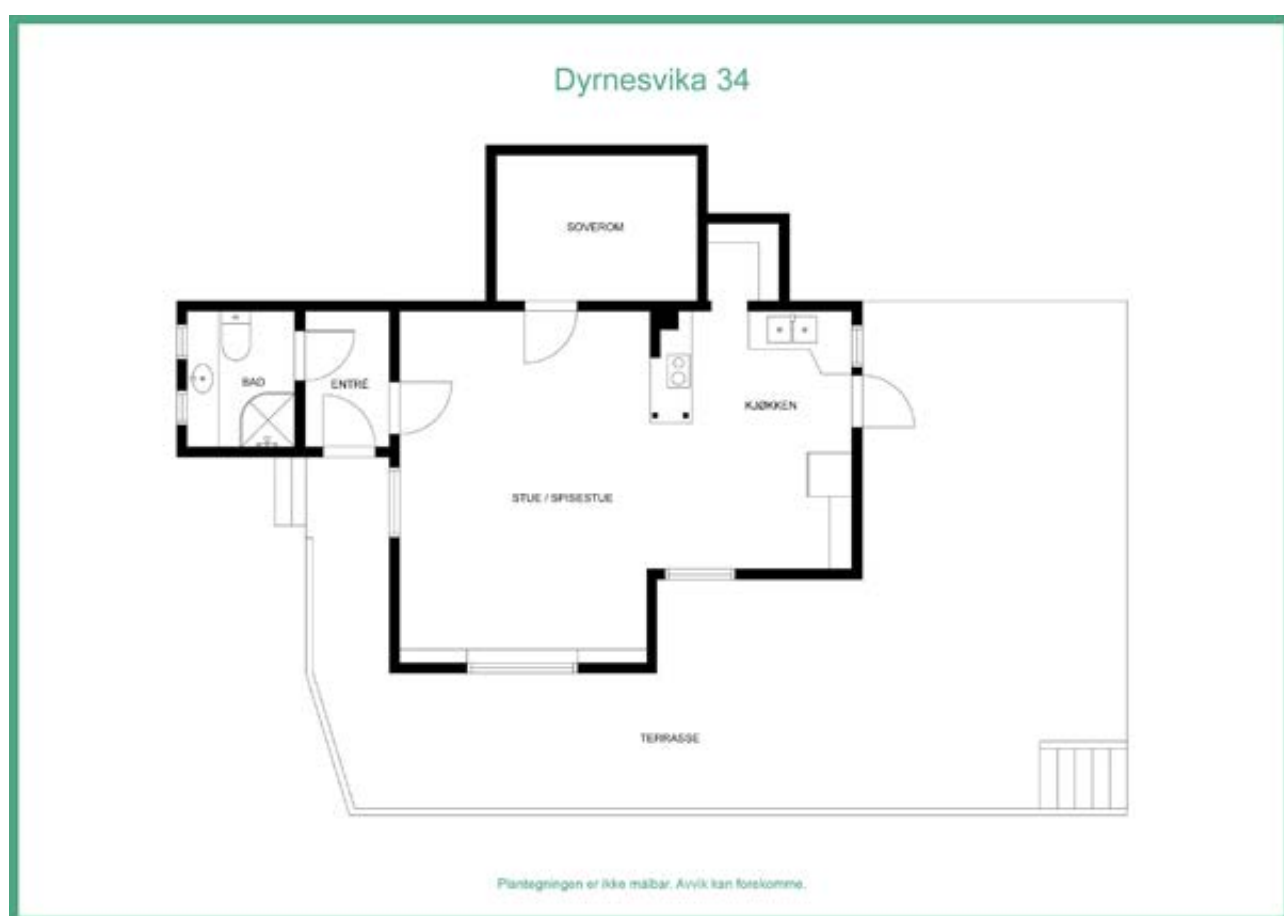
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

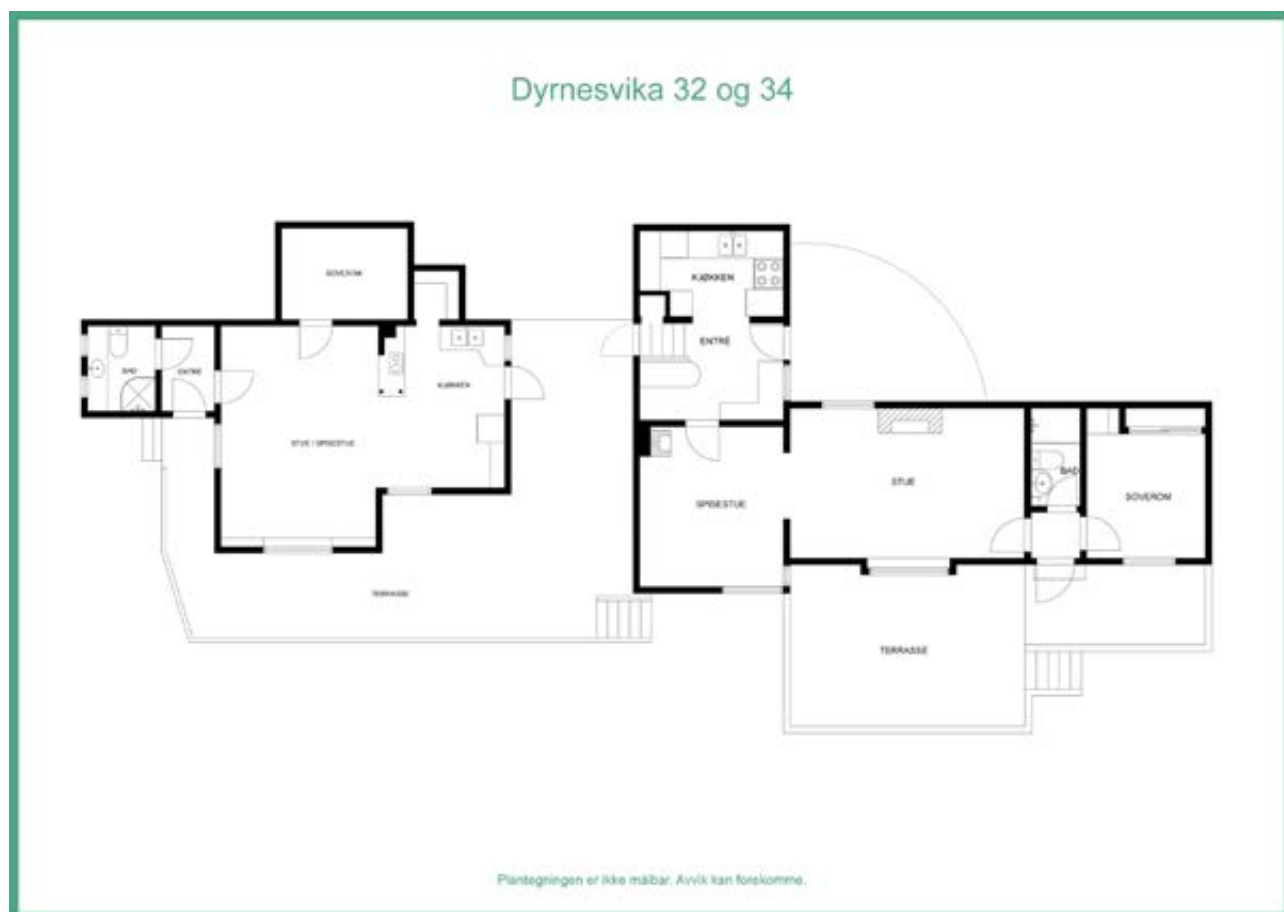
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DYRNESVIKA 32 OG 34

Tilstandsrapport utført av Tor Arve Lea 16/12 2025 og
15/05-2025

Egenerklæring utført av selger datert 09/01-2026

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Dyrnesvika 32 , 4329 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 1, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 20158-1707

Referansenummer: ER2032

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea

Vår ref:



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfugt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst.
Innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyster.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1932 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Lødd stein, søylefundament med drager.

Yttervegger: Vegger kan være bindingsverk og eller plank, kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket dels med teglstein og dels stålplater.

Vinduer og utvendige dører: enkle og 2 lags isolerglass.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og ved.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1932). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1928 forskrift (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til f.eks. soverom og våtrom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Byggets alder tilsier at det kan være aktive borebiller i konstruksjoner i kjeller og loft. Borebiller er mer normalt at det forekommer enn at det ikke forekommer.

Utvendige trapper, etasjeskiller og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

Fritidsbolig oppført rundt 1932 senere påbygget i lengderetningen i 1982 (tegning datert 1981). Rundt 2007 ble det gjennomført en del bruksendringer og moderniseringer, der kjøkken ble plassert i tidligere soverom. Parti med tidligere vaskerom ble bruksendret til bad. Endringene er ikke søknadspliktige.

Byggets tilstand utvendig er som forventet med alderssymptomer på begge typer taktekkinger der omtrekking må påregnes i overskuelig fremtid for begge. Kledning er i normal stand med kommentarer for partier nær terreng/terrasser. Vinduene er stort sett eldre enkle med variabler, det samme gjelder utvendige dører. Innvendig med hyttestandard med bad og kjøkken fra 2007. Mindre deler i 1.etg. er ikke målbart (under 1,90 meter) i deler av spisestue. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Store deler av taket er tekket med platetekking som vurderes å være fra 1982, gjennomført i forbindelse med forlengelse/påbygg av bygget samme år. Takparti er tekket med teglstein som kan være fra rundt 1950/60 tallet. Takkonstruksjon fra byggeår. Borebillspor av forventbar karakter bør behandles. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav med hensyn til styrke.

Takrenner består i hovedsak av Icopal 4 kantrenner som var i utstrakt bruk på 1980 tallet. Andre deler med Plastmo renner montert i eldre kroker.

Utvendig kledning av variabel type, dels enkeltfaset og dels dobbelfaset. Alder på kledningen er ikke identifiserbar, iflg opplysninger ble det foretatt utskiftninger rundt 2005 som egeninnsats.

Vindu på soverom fra 2005 i normal stand. Ellers eldre enkle vinduer fra byggeår.

Entredør av eldre dato i funksjonell stand, det samme gjelder labankdør ut til terrasse fra kjøkken. Kjellerdør er fra 1950/60 tallet med forventbar slitasegrad. Terrassedør fra 2006.

Terrasse på nedsiden er oppført som egeninnsats og montert direkte på kledning. Kledning under terrassegulv står utsatt til.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Bygget har to piper med hhv. peis og vedovn. En pipe er av tegl fra byggeår, mens en er mer moderne i stål.

Det er en åpen krypkjeller med tilfredstillende luftgjennomstrømning i tilgjengelige deler. I båtnaustområde og andre synlige partier underkledd med asfalt vindtett. Også underkledd fra luke og bortover mot enden av bygget.

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad etablert i 2007 som egeninnsats med belegg på vegger i dusjonen og fliser på gulv. Utstyrt med dusjone, vaskseksjon og toalett. Utstyr fungerer etter intensjonen.

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkkontroll. Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes

Beskrivelse av eiendommen

ikke for dette punktet)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 montert som egeninnsats med opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin, vaskemaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp i bygget: Det er gjennomført arbeider på bygningen i forbindelse med etablering av bad og kjøkken i 2007. Hele eller deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Ventilasjon: Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

Varmepumpen ble montert rundt 2010.

Varmtvannsbereder fra 2007, montert i kjøkkenbenk og koblet til avløp fra sikkerhetsventil. Ved passering av 20 år endres tilstandsgraden seg til 2.

Elektrisk anlegg: Kontrollert sist i 2024, se eiers dokumentasjon. Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler. Brannslukker er eldre enn 10 år, utskifting nødvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegning/skisse over planløsning fra 1981.

Påbygget i 1981 i areal som i nå fremstår som gang, bad og soverom (originalt vaskerom og to soverom).

Brukendring av rom med dagens planløsning er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder endringer ved inngangsparti som i dag er kjøkkenareal.

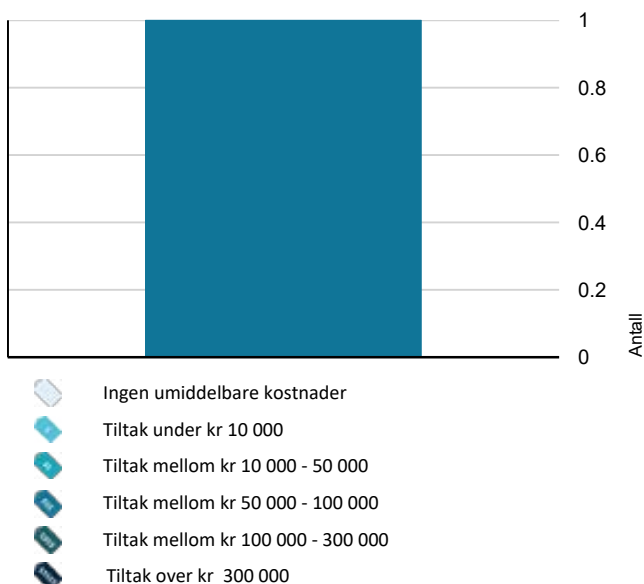
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

Er det påvist synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon som, avvik er relatert til NS-3600.

Borebilleaktivitet må behandles. Vepsebol fjernes.

Det er foretatt etterisolering av himling mot 1.etg. Tiltaket krever at det er ventilasjon på loftet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Takteking - tegl

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Takpanner ligger ujevnt med behov for rettelser/justeringer.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledning i kontakt med terrasser og nær kontakt med terreng står utsatt til.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - enkle eldre [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Vinduene i bygget er fra byggeår. Utskiftninger kan gjennomføres trinnvis eller helt for å oppnå bedre komfort.

Råte registrert i belistning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Terrassedør fra 2006 har påbegynt delaminering i nedre deler av dørbblad.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1o11H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slokkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Partier langs entresider er ikke tilgjengelig for kontroll og av den grunn ikke vurdert. Av den grunn kan det være uavklarte partier.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Arbeidene har tydeligvis holdt i 18 år. Det er likevel påregnelig risiko med utførelser som egeninnsats vis a vis fagpersonell med dokumentasjon.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Byggets konstruksjon står utsatt til i partier der avstand gulv/terreng er liten.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter er påregnelig med fundamenter av denne alder.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger i dusjsonen er pr. dato 18 år og mer enn hele levetiden er passert.

Vannledninger er plassert utenpå vegg med festemidler gjennom membran/belegg.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Runde sluker skal normalt prosjekteres 30 cm fra vegg jf. anbefalinger til SINTEF/byggforsk.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtroms membraner har en forventet levetid på rundt 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert. Derav tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Ikke regulert etter byggeforskrifter.
God byggeskikk i 1934 er
referansenivå.

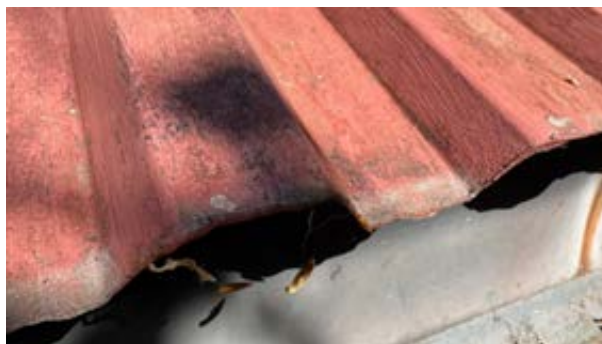
Anvendelse

Standard
Enkel hyttestandard med påbygg i lengderetningen i 1981

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Dør, vindu	Terrassedør fra 2006 og vindu på soverom 2005 (kan være skiftet samtidig)
2007	Baderom	Etablert med dagens utformning.
2007	Kjøkken	Bruksendring og etablering av kjøkkeninnredning.



Påbegynt rustdannelser i endeskjøter.

Taktekking - tegl

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpartiet er tekket med teglstein som kan være fra rundt 1950/60 tallet.

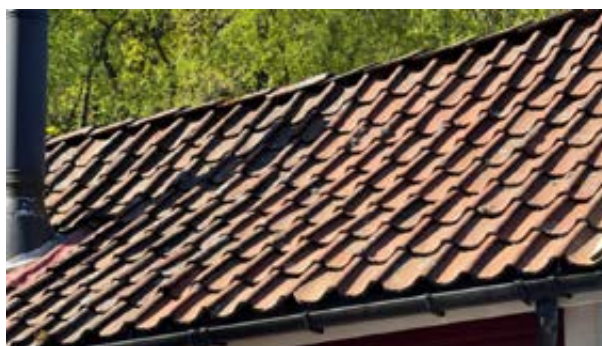
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Takpanner ligger ujevnt med behov for rettelser/justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Teglsteinstak av ukjent alder.

Nedløp og beslag

Takrenner består i hovedsak av Icopal 4 kantrenner som var i utstrakt bruk på 1980 tallet. Andre deler med Plastmo renner montert i eldre krokar.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Store deler av taket er tekket med platetekking som vurderes å være fra 1982 gjennomført i forbindelse med forlengelse av bygget samme år.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig kledning av variabel type, dels enkeltfaset og dels dobbelfaset. Alder på kledningen er ikke identifiserbar, iflg opplysninger ble det foretatt utskiftninger rundt 2005 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledning i kontakt med terrasser og nær kontakt med terreng står utsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Gammel takkonstruksjon fra byggeår. Original takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Er det påvist synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon som, avvik er relatert til NS-3600.

Borebilleaktivitet må behandles. Vepsebol fjernes.

Det er foretatt etterisolering av himling mot 1.etg. Tiltaket krever at det er ventilasjon på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Ved fremtidig omlegg av taket bør det tas en helhetsvurdering. Det må i den sammenheng påregnes at deler av konstruksjonen må forsterkes. Sjablongkostnad er for det nødvendige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjoner med sperret ås.

TG 1 Vinduer

Vindu på soverom fra 2005 i normal stand.

TG 2 Vinduer - enkle eldre

Eldre enkle vinduer i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene i bygget er fra byggeår. Utskiftninger kan gjennomføres trinnvis eller helt for å oppnå bedre komfort.

Råte registrert i belistning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Entredør av eldre dato i funksjonell stand, det samme gjelder labankdør ut til terrasse fra kjøkken. Terrassedør fra 2006. Kjellerdør kan være fra 50/60 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør fra 2006 har påbegynt delaminering i nedre deler av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Usikkert om terrassedør kan repareres, ettersees over tid. Øvrige dører er ikke som for dagens standard.



Dørblad for terrassedør med påbegynt delaminering

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

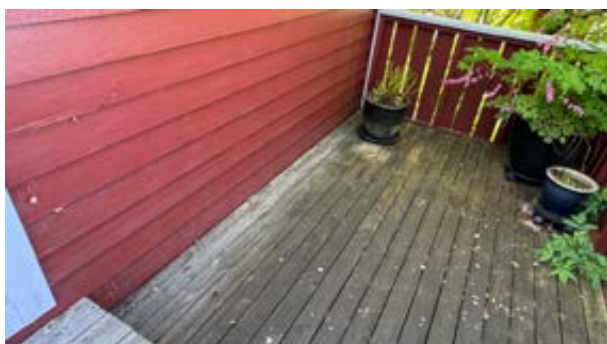
Terrasse på nedsiden er oppført som egeninnsats og montert direkte på kledning. Kledning under terrassegulv står utsatt til.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Kledning i kontakt med terrassegulv.



Fellesterrasse har svak konstruksjonsmessig oppbygging.



Søylepunkt er plassert på fjell uten søylesko.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har to piper med hhv. peis og vedovn. En pipe er av tegl fra byggeår, mens en er mer moderne i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1o11H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, sløkkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For utfyllende beskrivelse av piper og branntekniske forhold i boligen bør siste feierrapport fremskaffes.

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.



Pipe av stål av ukjent alder.



Pipe av mur av ukjent alder med påmontert topphatt.

TG 2 Krypjkjeller

Det er en åpen krypkjeller med tilfredstillende luftgjennomstrømning i tilgjengelige deler. I båtnaustområde underkledd med asfalt vindtett. Også underkledd fra luke og bortover mot enden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Partier langs entresider er ikke tilgjengelig for kontroll og av den grunn ikke vurdert. Av den grunn kan det være uavklarte partier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Underkledd med asfalt vindtett.



15,3 vekt% er tørt på skalaen. Vekt% vil variere avhengig av den relative luftfuktighet (RF) som er i uteluft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Bad etablert i 2007 som egeninnsats med belegg på vegger i dusjsone og fliser på gulv.

Utstyrt med dusjsone, vaskeseksjon og toalett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger i dusjsone er pr. dato 18 år og mer enn hele levetiden er passert.

Vannledninger er plassert utenpå vegg med festemidler gjennom membran/belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. festeområder må ettersees med jevne mellomrom.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Runde sluker skal normalt prosjekteres 30 cm fra vegg jf. anbefalinger til SINTEF/byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.



Tilstandsrapport

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtroms membraner har en forventet levetid på rundt 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert. Derav tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll av flisefuger i gulv med hensyn til riss/oppsprekk nødvendig. Oppstår slike symptomer er lukket kabinett er løsning.



Det er synlig klemring i sluken, membran er ikke synlig (ikke krav til synbarhet)

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjsone, toalett og vask.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).

Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



10,9 vekt% er tørt i skillevegg.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN/ENTRE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 montert som egeninnsats med opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin, vaskemaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning fra 2007.

1.ETG. > KJØKKEN/ENTRE

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er gjennomført arbeider på bygningen i forbindelse med etablering av bad og kjøkken i 2007. Hele eller deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidene har tydeligvis holdt i 18 år. Det er likevel påregnelig risiko med utførelser som egeninnsats vis a vis fagpersonell med dokumentasjon.

TG 2 Avløpsrør

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Arbeidene har tydeligvis holdt i 18 år. Det er likevel påregnelig risiko med utførelser som egeninnsats vis a vis fagpersonell med dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpen ble montert rundt 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Bereder montert i kjøkkenbenk og koblet til avløp fra sikkerhetsventil.

Ved passering av 20 år endres tilstandsgraden seg til 2.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på anlegget datert 28.5.2024.

- Montert 2p overspenningsvern for IT.
- Byttet sikring for elbillader til jordfeilautomat.
- Sett over installasjon avelbillader koblet til lader på nytt.
- Levert inn rettemelding av tilsynsrapporten.

Anlegget skal frasepareres (etter befaringsdato), elektriker vil da skrive ut samsvarserklæring og sluttkontroll også for dette tiltaket.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Prisestimat er for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarsler og brannslukningutstyr for å ivareta egen sikkerhet.



Etasjeskille nær terreng er utsatt for fukt

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ut fra observasjoner i kjeller består bærende elementer av søylefundamenter med innkledde dragere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter er påregnelig med fundamenter av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. dato ikke behov for tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter utover normalen, som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Byggets konstruksjon står utsatt til i partier der avstand gulv/terreng er liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

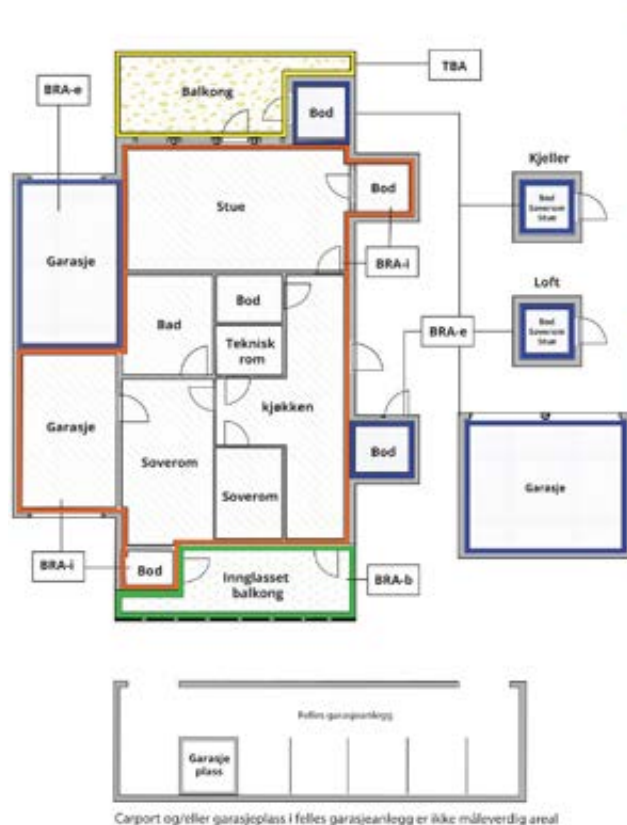
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		14		14	
1.etg.	54			54	25
SUM	54	14			25
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
1.etg.	Kjøkken/entre, Stue, Gang, Bad, Soverom		

Kommentar

Ett parti i spisestuen er ikke målbart pga. lav takhøyde (ca 4 m²)

Terrasseareal ut fra kjøkken er ikke måleverdig (fellesareal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning/skisse over planløsning fra 1981.

Påbygget i 1981 i areal som i nå fremstår som gang, bad og soverom (originalt vaskerom og to soverom).

Brukendring av rom med dagens planløsning er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder endringer ved inngangsparti som i dag er kjøkkenareal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstand mellom bygg er ikke jf. dagens krav, dette kan utløse brannkrav dersom det blir to bruksenheter. Konferer kommunens tekniske etat. Deler som er byggegodkjent før 1985 skal normalt være godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	1	22		0	440.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Dyrnesvika 32							
Hjemmelshaver Espedal Anne							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

• **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/byggningsdelen ble tatt i bruk (1932). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1928 forskrift (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Byggets alder tilsier at det kan være aktive borebiller i konstruksjoner i kjeller og loft. Borebiller er mer normalt at det forekommer enn at det ikke forekommer.

Utvendige trapper, etasjeskiller og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Dyrnesvika 34 , 4329 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 1, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 20158-1800

Referansenummer: MO7612

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst.
Til innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Intern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Det er ikke kjent grunnmur/fundament. Kan være søylefundamenter.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med glassert teglstein.

Vinduer og utvendige dører: Enkle og isolerglass.

Enkel fritidsbolig med ukjent byggeår opprinnelig uten vann og avløp. Senere tilkoblet offentlig vann og avløp til eiendommen. Bygget har blitt jevnlig oppgradert fra rundt 1980 tallet og oppover. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/byggningsdelen ble tatt i bruk (vurdert til rundt 1932 ev. senere). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1928 forskrift (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Byggets alder tilsier at det kan være aktive borebiller i konstruksjoner i kjeller og loft. Borebiller er mer normalt at det forekommer enn at det ikke forekommer.

Utvendige trapper, etasjeskiller og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av dette bygget (kun nr. 32)

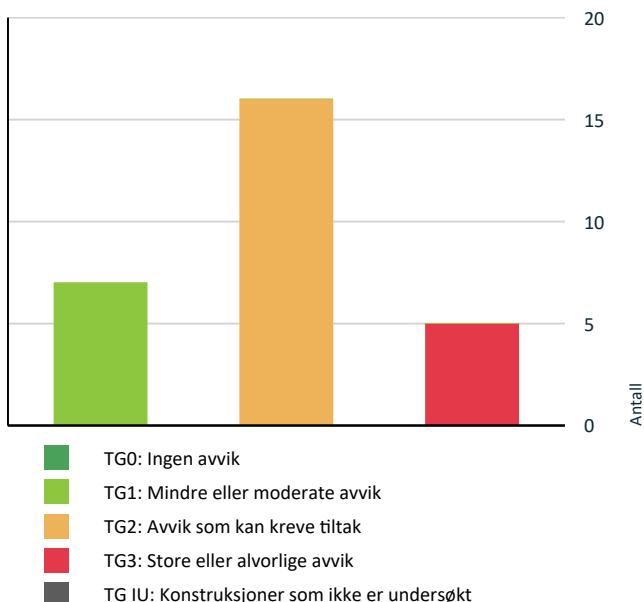
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger eller ferdigattest for eiendommen.

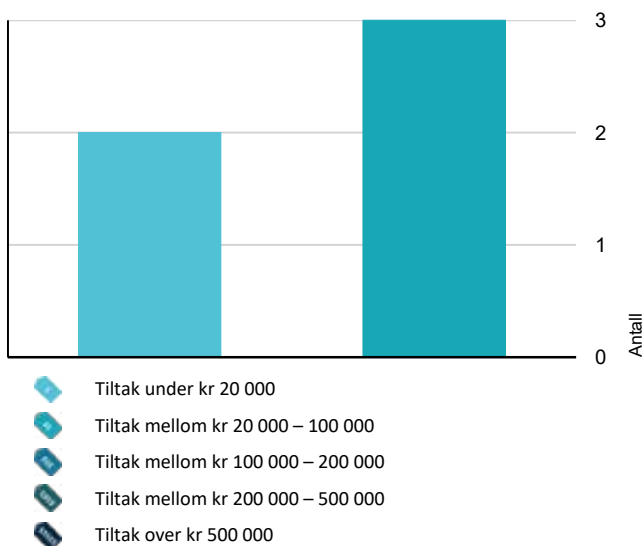
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler. (krav om røykvarsler montert til elektrisk anlegg og batteridrift kom i TEK-17)

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert avtrekkvifte over koketopp. Avviket er. relatert til NS-3600 (manglende eller defekt avtrekk)

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takflate mot vei har ikke tilstrekkelig helling for å kunne legge teglstein (takvinkel bør være mer enn 22 grader).

Overganger er uten innslicing av vannbord/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det mangler musesperre bak kledning i partier.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.
Vannskjolder i deler av innsiden på loft.
Det er registrert at det har vært mus/dyr i skål med gift under sikringsskap.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:
Vedlikeholdsetterslep på noen av vinduene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Kjøkkendøren har ikke fagmessig utførelse av terskelløsning (mangler beslag)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:
Det er ikke etablert overgangsbeslag mellom terrassegulv og byggets kledning. Deler av kledning under terrassenivå står av den grunn utsatt til for utvikling av råte.
Det er i enkelte deler ikke tett inn mot bygget under terrassen.
Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet i trapper. Mangler håndrekk og åpninger i trinn er mer enn 100 mm.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Gulvet i stue/kjøkkenområde har en tilfredsstillende planhet. Tilbygg med gang og bad har avvik.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Siste feierrapport er ikke fremvist (kontrolleres normalt hvert 4. år)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og koblinger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og koblinger.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Forventbar levetid på varmepumper er rundt 15 år.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Tilstandsgrad er basert på kontroll gjennomført i 2024 av Carlsens elektro.
For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Gulv i parti som stue og kjøkken har en tilfredsstillende planhet. Mens tilbygg med bad har skeivheter.

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsoner på badrom regnes min 50 cm utenfor dusjsone.



Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er synliges tegn til at det tidligere har vært fukt i hulrommet, som målinger viser på befaringen er det tørt i dag.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Det er ikke kjent byggeår. Ut fra observasjoner på loft kan byggeår være 1930. Tilbygg som inneholder bad og gang kan være senere rundt 1987.

Anvendelse

Standard

Enkel hyttestandard - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1987	Vinduer	Det er registrert vinduer fra 1997, 1987 og 1970 tallet.
1990	Entredør	Døren vurderes å være skiftet rundt 1990
	Kledning	Eier kjenner ikke til detaljer om når kledningen ble skiftet.
	Taktekking	Eier kjenner ikke til detaljer om når taktekingen ble skiftet.
2003	Kjøkken	
2007	Vann og avløp	2007 er å anse som ca. da hele område ble tilknyttet offentlig.
2007	Bad	Etablert i forbindelse med innlegging av vann og avløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein av ukjent dato. Dagens eier overtok i 2007 med dagens tekking på plass. Ut fra observasjoner kan tekkingen være fra perioden 1995 - 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takflate mot vei har ikke tilstrekkelig helling for å kunne legge teglstein (takvinkel bør være mer enn 22 grader).

Overganger er uten innslinging av vannbord/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket ser ut til å fungere i dag, det er løftet på takstein for å se om lekter under takstein var fuktige (ikke fuktige). Dette er uansett en risiko når takvinkel er mindre enn anbefalt.



Hvitt vannbord til venstre er ikke felt inn i kledning



Takvinkel er for lav for denne type takstein iflg. produsentens anbefalinger og veiledninger fra SINTEF/Byggforsk



Det kan ikke utelukkes fuktige lekter høyere oppe.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner består i hovedsak av Plastmo nr 10 takrenner i normal stand. Ut fra design og alder vurderes rennene å være av samme alder som takpanner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig kledning er oppdatert og i normal stand og tilfredsstillende vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det mangler musesperre bak kledning i partier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Vannskjolder i deler av innsiden på loft.

Det er registrert at det har vært mus/dyr i skål med gift under sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales behandling mot borebilleaktivitet.

Musesperre bør monteres bak nedre deler av kledning der dette mangler.



TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer av varierende alder, tilstand er stort sett tilfredsstillende med vedlikeholdsbehov. Stedvis avvik i utvendig belistning. Det er stk. eldre vindu som kan stamme fra opprinnelig oppføringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsetterslep på noen av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Vindu med vedlikeholdsbehov.



Vindu som mangler vannbord under bunnkarm.

TG 2 Dører

Stue/kjøkkendør kan være fra 1990, inngangsdør er eldre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Kjøkkendøren har ikke fagmessig utførelse av terskelløsning (mangler beslag)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



påbegynt oppsprekking av brystningspanel på kjøkkendør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har ikke klart skille mht. å måle denne opp og plassere arealene til en bestemt eiendom (32 og 34).

Terrassen vurderes i innfesting til byggets vegg/bæring/rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert overgangsbeslag mellom terrassegulv og byggets kledning. Deler av kledning under terrassenivå står av den grunn utsatt til for utvikling av råte.

Det er i enkelte deler ikke tett inn mot bygget under terrassen.

Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet i trapper. Mangler håndrekkler og åpninger i trinn er mer enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Utettheter mellom bjelkene mot byggets yttervegg (adkomstmuligheter for bla. mus)



Det er ikke montert overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er ikke mulig å vurdere etasjeskille mot grunnen og dens oppbygging. Det er gjennomført enkle nivåmålinger av gulv i stue/kjøkken og gang/baderomsområdene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i stue/kjøkkenområde har en tilfredstillende planhet. Tilbygg med gang og bad har avvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med peisovn fra byggeår med ildfast plate foran ilegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Siste feierrapport er ikke fremvist (kontrolleres normalt hvert 4. år)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slukkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

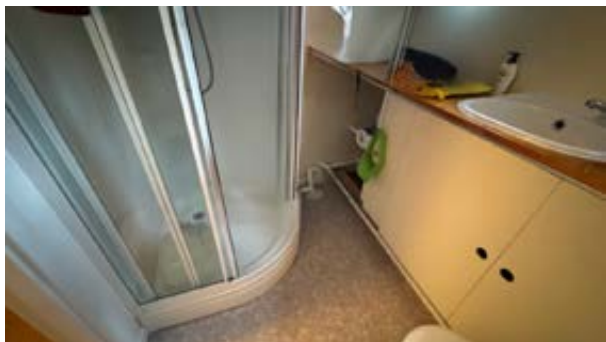
Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Bad utstyrt med dusjhjørne, vask og toalett.



1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er kun våtromsbelegg i dusjsone. Vegger utenfor dusj er av hhv. plater og paneler.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtsoner på baderom regnes min 50 cm utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes opp mot oppgradering til dagens krav til våtrom.

1.ETG. > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er lagt ut våtromsbelegg på gulv uten våtromsoppbrett langs vegger. Skjøter er ikke sveiset.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjløsning kan ikke endres ved å demontere dagens løsning. Gulv er ikke vanntett, videre er det motfall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall = TG 3 etter NS 3600

1.ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert sluk i gulvet med gulvbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utsiftning.

Et rom som defineres som våtrom bør har vanntett gulv og fall til sluk.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av lukket dusjkabinett som leder vann direkte til sluk. Hvis dusjløsning fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, om ikke vil det oppstå skade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerer etter intensjonen på befæringsdato.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

1.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Det er foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Vurdering av avvik:

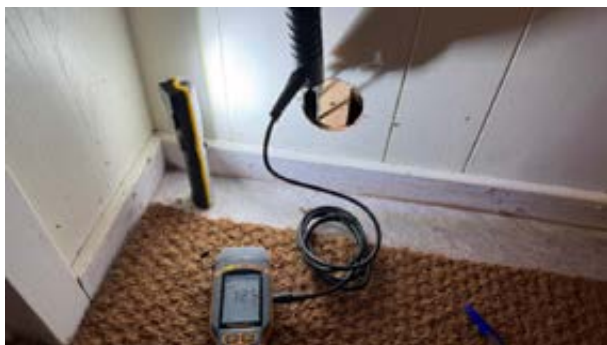
- Det er påvist andre avvik:

Det er synliges tegn til at det tidligere har vært fukt i hulrommet, som målinger viser på befaringen er det tørt i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag, eventuelle tiltak bør relateres til renovering.



Måleresultatet viser 12,5 vekt% og grønt på instrumentet. Det vil si at bunnsvill er tørt.



Misfarging i veggplate mot dusjsone (tørt i dag)

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stedsbygget kjøkkeninnredning med vask med normal hyttestandard.



1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

2 platers platetopp med steikeovn uten avtrekkvifte over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert avtrekkvifte over koketopp. Avviket er. relatert til NS-3600 (manglende eller defekt avtrekk)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å oppheve avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke avtrekk over kokepunkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

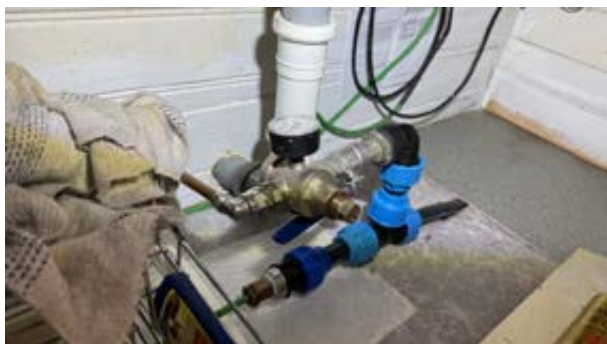
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon, alternativt at rørlegger med kompetanse går gjennom anlegget.

Tilstandsrapport



Vanninntaket virker å være etablert med moderne plastledning. Bilder er fra under kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Det konstateres at fks. sluk på bad ikke er av vanlig boligstandard. Elers normale avløpsrør av det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon, alternativt at rørlegger med kompetanse går gjennom anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokalt avtrekk er montert på bad.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe er montert under terrassegulv. Levetid på varmepumper er rundt 15 år. Alder er ikke kjent.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventbar levetid på varmepumper er rundt 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Forventbar levetid er passert.



TG 1 Varmtvannstank

Liten bereder montert i skap på bad (under vask). Berederen er ikke kontrollert med hensyn til virkningsgrad. Det var heller ikke mulig å identifisere alder/fabrikkstempel etc. Det vurderes slik at denne kan være nyere enn 20 år.



Liten bereder på rundt 20-30 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Tilstandsgrad er basert på kontroll gjennomført i 2024 av Carlsens elektro.

For å oppnå tilstandsgraden 0 eller 1 bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Følgende opplysninger fremkommer etter kontroll av nabodel.

Det er fremvist samsvarserklæring på anlegget datert 28.5.2024.

- Montert 2p overspenningsvern for IT.
- Byttet sikring for elbillader til jordfeilautomat.
- Sett over installasjon avelbillader koblet til lader på nytt.
- Levert inn rettemelding av tilsynsrapporten.

Iflg. eiers opplysninger er anlegg på dette bygget gjennomført i samme anledning for denne delen.

Anlegget skal frasepareres (etter befaringsdato), elektriker vil da skrive ut samsvarserklæring og sluttkontroll også for dette tiltaket.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kontroll av anlegget er utført av Carlsens elektro.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll av anlegget i regi av Carlsens elektro i 2024
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det hender at det skjer i forbindelse med utelampe.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Det bør fremskaffes dokumentasjon når anlegget blir separert.



Sikringsskap er oppdatert med automatsikringer.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler. (krav om røykvarsler montert til elektrisk anlegg og batteridrift kom i TEK-17)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Illustrasjonsbilde

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget vurderes å være oppsatt på søylefundamenter. Det er ikke mulig å kontrollere byggets fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i parti som stue og kjøkken har en tilfredstillende planhet. Mens tilbygg med bad har skeivheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kreves inngrep som fks. å demontere nedre kledningsbord for å vurdere type fundamentering og bæring under bygget.

TG 3 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

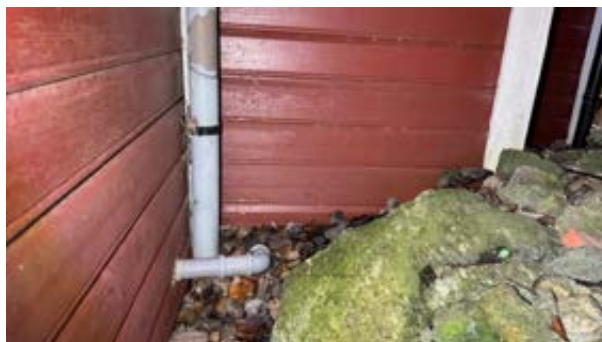
Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

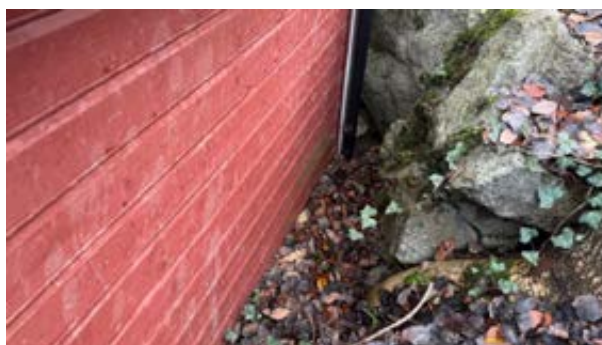
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



terreng heller inn mot bygget langs oppsiden



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Det er ikke kjent byggeår.

Standard

Normal bodstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

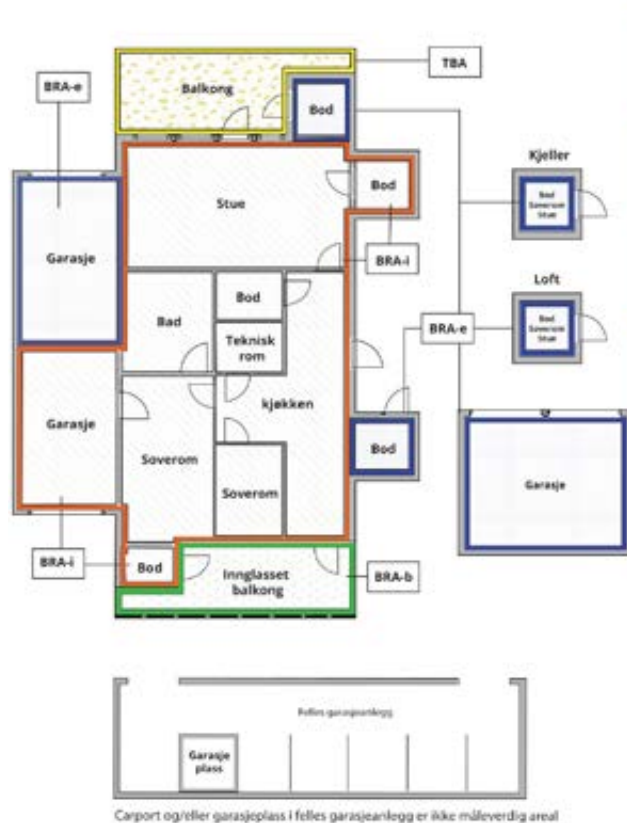
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal	
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			(ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg.	35			35		6	41
Loft							
SUM	35					6	41
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, stue/kjøkken, soverom, gang, bad		
Loft	Åpent loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av dette bygget (kun nr. 32)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Av stand mellom bygg er ikke jf. dagens krav, dette kan utløse brannkrav dersom det blir to bruksenheter. Konferer kommunens tekniske etat. Deler som er byggegodkjent før 1985 skal normalt være godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom har ikke tilstrekkelig lysareal og rømningsvei. Soverommet er forøvrig ikke målbart areal (medtatt som areal med lav takhøyde ALH)

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger eller ferdigattest for eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	35	0
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	1	16		0	744 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyrnesvika 34

Hjemmelshaver

Espedal Anne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (vurdert til rundt 1932 ev. senere). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1928 forskrift (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Byggets alder tilsier at det kan være aktive borebiller i konstruksjoner i kjeller og loft. Borebiller er mer normalt at det forekommer enn at det ikke forekommer.

Utvendige trapper, etasjeskiller og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0160/25	

Selger 1 navn
Anne Espedal

Gateadresse	
Dyrnesvika 32	

Poststed	Postnr
SANDNES	4329

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0160/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Min far laget badet ca år 2005

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Min far har laget bad og lagt rørapplegg. Han har lang erfaring med istandsetting av hus, og rådførte seg med rørlegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Båthuset er ikke tett for fukt. Har ikke vært laget med mål om å være fuktfritt, ettersom det er et båthus)

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mus på loftet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2024

Arbeid utført av

Carlsen elektro

Filer

[NELFO Risikovurdering R1 .pdf](#)

[NELFO Sluttkontroll .pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf](#)

[FDV_Overspenningsvern_GDT.pdf](#)

[FDV_NB4LE-40H.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siemens. Se vedlagt samsvarserklæring 28.05.2024

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats: vi har skiftet endel ytterkledning på hytten, isolert loft, gulv og vegger med glava. Skiftet en dør og satt inn et vindu (soverom)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er regulert for boligtomt på eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne espedal	876db23b7f956b7af3c184 dc1305b603577f2da1	19.05.2025 08:01:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0160/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Dyrnesvika 34

Avstand til sjø

16 m

Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	25 min	🚗
🚆 Sandnes sentrum stasjon	10 min	🚗
Linje F5, L5	5.7 km	
🚆 Skeiane stasjon	11 min	🚗
Linje L5	6.2 km	
🚆 Stavanger stasjon	25 min	🚗
Linje F5, L5	20.5 km	
🚗 Dyrnesvika	4 min	🚶
Linje 29	0.4 km	

Avstand til byer

Sandnes	10 min	🚗
Stavanger	31 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Amfi Vågen - Normallading	8 min	🚗
🚗 Amfi Vågen P4 - Hurtig	8 min	🚗

Havner i området

- Lura Båtforening
Matvarer
- Sandnes gjestehavn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Holmavika badeplass	11 min	🚶
Lucky Bowl Sandnes	7 min	🚗
Lutsi Hestesenter	14 min	🚗
Sandnes Golfklubb	16 min	🚗
Hogstadvika	17 min	🚗
Tryggvi Islandshestegård	18 min	🚗

Sport

🏀 Strondavika ballbinge	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏀 Dale flerbruk - ballbane	4 min	🚗
Ballspill	2.5 km	
🏊 City Gym Sandnes	7 min	🚗
🏊 SATS Sandnes	9 min	🚗

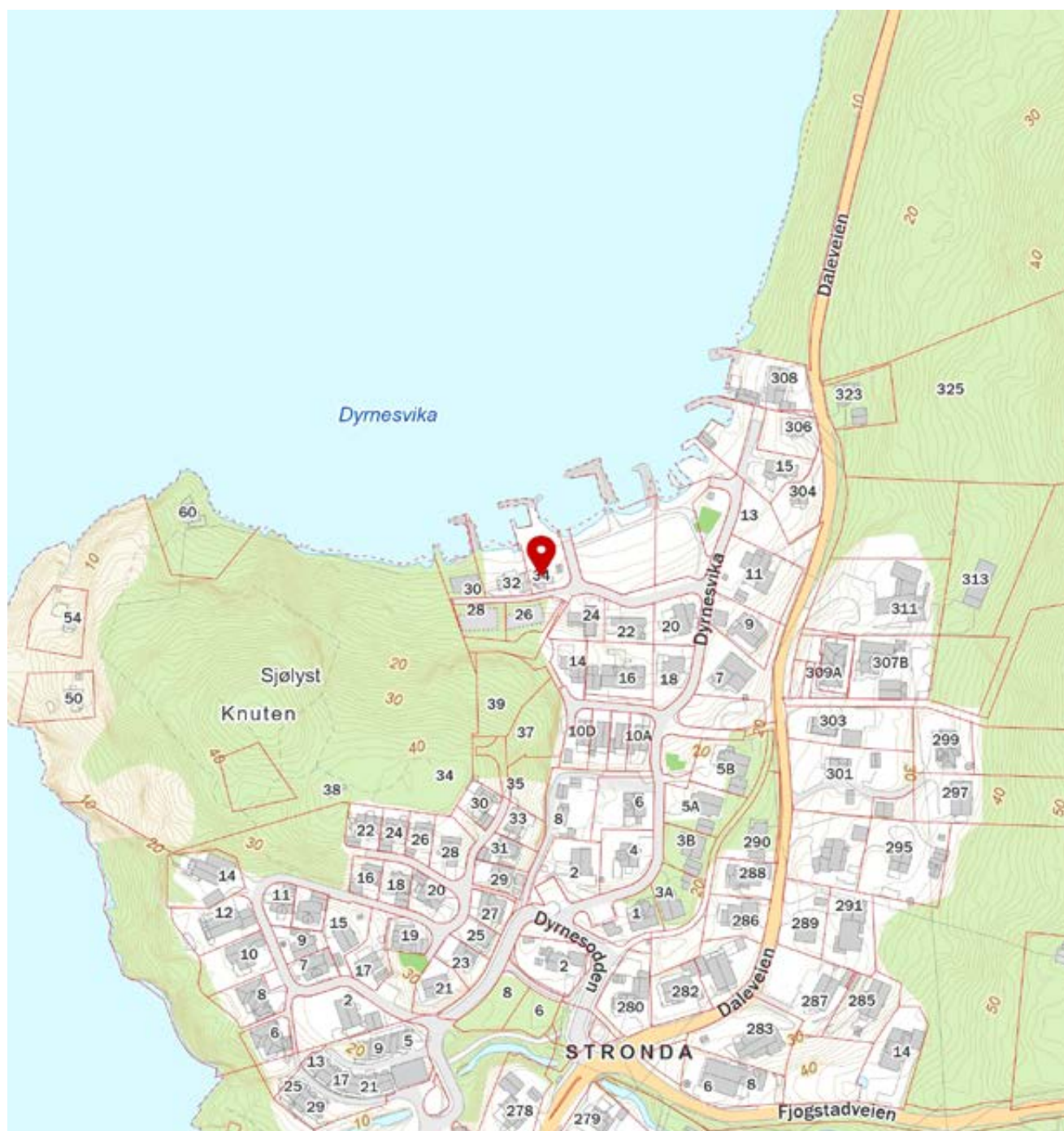
Dagligvare

Rema 1000 Aspervik	4 min	🚗
PostNord	2.5 km	
Coop Extra Hana Skut	7 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 AMFI Vågen	7 min	🚗
--------------	-------	---





Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

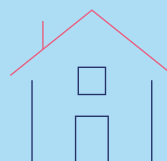
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Referat fra forhåndskonferanse

Saksnummer
BYGG-25/03044

Dato
16.12.2025

Til stede: Jostein Salte (Maritex-Marine), Bjørn Ove Kristensen, Rune Idsøe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 58 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MARITEX MARINE AS
Tiltakshaver: Bjørn Ove Kristensen
Byggested: Dyrnesvika 30
Byggeprosjekt: Forhåndskonferanse - Bryggeanlegg
Anmodningen gjelder: Endring/utvidelse av brygge
Dokumentasjon mottatt: 05.12.2025
Dato for forhåndskonferanse: 16.12.2025

Innledning

Forhåndskonferansen skal avklare rammebetingelser og ansvarsforhold i forkant av prosjekteringsarbeidet.

Bygningsavdelingen presiserer at dette referatet ikke er et vedtak. Møtereferat er på bakgrunn av dokumentasjon og tegninger mottatt 05.12.2025.

En forhåndskonferanse er kun til veiledning i forkant av søknadsprosessen. Uttalelser i forhåndskonferanse og i dette referat er ikke juridisk bindende. Det kan skje endringer i forutsetninger og vilkår underveis i saksbehandlingen. Det er innsendt søknadsdokumentasjon som legges til grunn for vår behandling av saken.

På forhånd er det sendt inn følgende beskrivelse og problemstillinger:

«På vegne av tiltakshaver Bjørn Ove Kristensen ber vi om å få utlevert tidspunkt for forhåndskonferanse ifm. endring og utvidelse av eksisterende bryggeanlegg på eiendom gnr/bnr 1/58, Sandnes

Tiltaket er ett delingsprosjekt mellom eiendom Dyrnesvika 30 og 32.

Kort om hva som ønskes utført:

- Eksisterende steiner fra steinbrygge flyttes lenger ut for å danne bølgebryter/molo.
- På innsiden av bølgebryter/molo oppføres det en solid trebrygge fundamentert på peler og bærende stålkonstruksjon

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

*Legger ved foreløpig tegningsgrunnlag.
Se vedlegg.*

Målet med forhåndskonferansen er å avklare hvilke dispensasjoner som er nødvendige, og hvilke krav og hensyn som gjelder før vi sender inn komplett byggesøknad.».

Vi har også mottatt følgende tilleggsbeskrivelse:

«I forkant av forhåndskonferansen i morgen sender jeg over geoteknisk utredning for områdestabilitet som ble utarbeidet i 2023 i forbindelse med oppføring av bolighus på eiendommen.

Utredningen konkluderer med at området ikke ligger i løsrne- eller utløpsområde for områdeskred og at områdestabilitet er vurdert ivarettatt.

Kan du ta en titt og si om denne utredningen også kan brukes i den kommende byggesaken for bryggeanlegg, eller om dere eventuelt ser behov for et kort supplerende notat?»

Beskrivelse av tiltaket: Beskriv tiltaket og vår vurdering.	Tiltaket gjelder endring og utvidelse av brygge. Vår vurdering <i>I strid med arealformål</i> Området i sjø er regulert til småbåthavn. Langs strandsonen og noe ut i sjø er det et areal som er avsatt til offentlig friområde. Av plansaken går det fram at intensjonen har vært at dette skulle være felles brygge for boligene i Dyrnesvika. En arealplan kan ikke regulere privatrettslige forhold eller hvem som skal disponere båthavna, og reguleringsplanen sier heller ikke noe om hvor mange båtplasser som skal opparbeides. Hvorvidt tiltaket er i tråd med reguleringsplan blir imidlertid en tolkning av hvorvidt det kan anses som en småbåthavn. Begrepet «småbåthavn» indikerer en havn for flere småbåter, jf. også intensjonen i planen og begrensningen i bestemmelsene om maks 4 parkeringsplasser. Gjeldende forståelse er minimum 5 båter, jf. «strategi for småbåthavner i Sandnes» (15.05.2017). På denne bakgrunn anses tiltaket ikke å være i tråd med regulert formål småbåthavn. Indre deler av brygga er også i strid med formålet offentlig friområde. Begge forhold krever dispensasjon. Reguleringsplanen er ikke tilstrekkelig avklarende, og tiltaket ligger utenfor byggegrense langs sjø. Tiltaket krever derfor også dispensasjon fra byggegrensen. Det er de samme hensyn som nevnt i pbl. § 1-8 første ledd som gjør seg gjeldende. Mulighetene og begrensningene for hva som kan gjøres på eksisterende anlegg uten at reguleringsplanen får rettsvirkning følger av pbl. § 31-1. Dette begrenser seg til reparasjon, som må avgrenses mot vesentlig endring og hovedombygging. Reparasjon
---	---

	som går ut over vanlig vedlikehold vil likevel være søknadspliktig. Det forutsettes også at eksisterende brygge er lovlig etablert. I møtet ble det spurt om et mindre felles anlegg med fem båtplasser vil være i tråd med reguleringsplanen. I forhold til definisjonen i nevnte strategi, vil dette være en småbåthavn. Det er ingen plikt å nytte arealet fullt, så dette vil være i tråd med reguleringsplanen. Resten av arealet vil ligge der som en framtidig mulighet. For å sikre at småbåthavnen fungerer som fellesanlegg i tråd med reguleringsplanens intensjon, anbefales det at tiltakshaver dokumenterer organisering av anlegget, for eksempel gjennom en båtforening eller tilsvarende ordning. Kommunen kan også sette vilkår til en eventuell tillatelse om at småbåthavnen skal være felles. Vi diskuterte også adkomst. Tiltakshaver så for seg gangadkomst via veien som ligger bak husnumrene Dyrnesvika 30,32 og 34, og opparbeiding av sti i samsvar med offentlig friområde på vest- og nordsiden av Dyrnesvika 30 fram til båthavna. Så lenge det ikke skal opparbeides parkering som det ikke er avsatt areal til eller adkomst for i reguleringsplanen, vil gjeldende reguleringsplan være tilstrekkelig avklarende. Mulighetene for å opparbeide areal regulert til offentlig friområde som adkomst/ gangvei til brygga må avklares med Sandnes kommune ved Park, idrett og vei. Vi anbefaler at dere går i dialog med PIV om dette i forkant av søknad. <i>Dokumentasjonskrav</i> Reguleringsplanen stiller krav om «opparbeidingsplan» for detaljert utforming. Dette harmonerer ikke med dagens plan- og bygningslovgivning, da det ikke skal forstås som krav om detaljregulering. Dersom småbåthavn skal realiseres, utløser likevel kommuneplanbestemmelsenes § 6.1 krav om regulering. Endring/utvidelse som beskrevet utløser ikke dette kravet om regulering. Hva som kan kreves av dokumentasjon til en byggesøknad følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4, det vil si situasjonsplan og tegninger. <i>Naturfare</i> Kommunen skal se til at det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet i tråd med kravene i pbl. § 28-1, jf. TEK17 kap. 7. Rapporten viser til at det er < 2 meter til fjell og synlig fjell flere steder i tilstøtende areal på land. Det skulle dermed være en viss sannsynlighet for samme geologi under sjøbunnen. Dette er imidlertid en vurdering tiltakshaver har ansvar for å gjøre eller innhente. Det må derfor utarbeides et supplerende notat med
--	---

	tilleggs vurdering. Dersom konklusjonen er usikker, må man gå videre til neste steg i prosedyren i NVEs veileder 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. Tiltaket må i tilfelle også plasseres i riktig tiltakskategori. Brygga må dimensjoneres for plassering i stormflosjonen.
--	--

Illustrasjon: Tegningsgrunnlag, situasjonskart, fasade, plan og snittegning.



Offentlige planer
kommuneplan,
reguleringsplan,
bebyggelsesplan

Arealet er avsatt til småbåthavn og offentlig friområde i «Reguleringsplan for Dyrnesvika - Nedre Gramstad» (planID 90107).

De samme arealene er avsatt til henholdsvis småbåthavn og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Til kommuneplanen er det satt generell byggegrense som følger grensen mellom disse to formålene.



Utsnitt fra reguleringsplan.

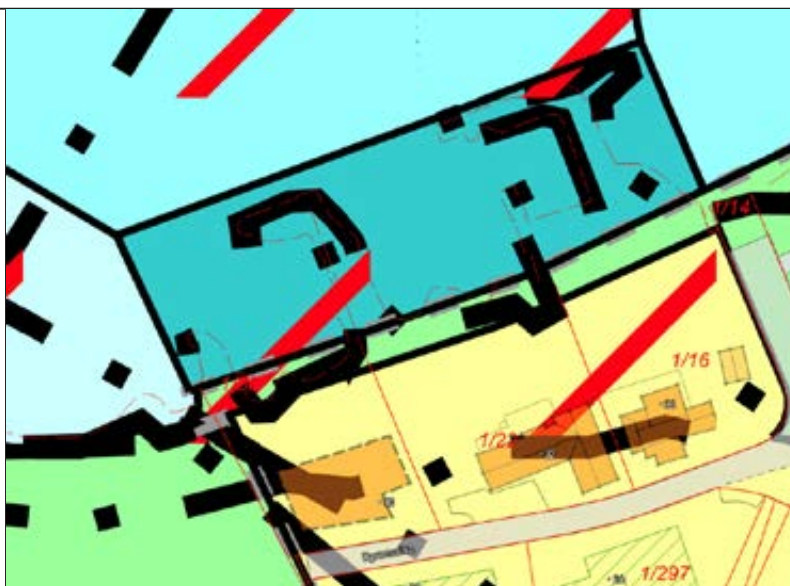
Reguleringsbestemmelsen § 9 Spesialområde småbåthavn

«Opparbeiding skal skje etter opparbeidingsplan i målestokk 1:200 godkjent av havneadministrasjonen og byplansjefen. Planen skal gjøre greie for eventuell utfylling, molo, parkering, vinteropplagsplass, slipper og andre varige konstruksjoner.

Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser i båthavnområdet.

Det kan bare tillates naust dersom det finnes dokumenterte rettigheter om dette, etablert før 1990.

Eventuell naustplassering skal vises på opparbeidingsplanen. De åpne arealene skal fortrinnsvis gis en grønn og parkmessig behandling. Utfylling i sjøen skal holdes innenfor avmerket båthavnområde.».



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanbestemmelsenes § 6.1 Småbåthavn

«Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.».

Dispensasjon:

Dispensasjon fra lov, plan, forskrift, jf. pbl. § 19-2.

Det må søkes om dispensasjon fra arealformålene småbåthavn, offentlig friområde og byggegrense langs sjø.

En søknad om dispensasjon må begrunnes, og naboene må varsles om at det søkes om dispensasjon.

Det følger av plan- og bygningsloven §19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom følgende to vilkår er oppfylt:

- hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Dette betyr at det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen. Bygninger oppføres i et livslangt perspektiv, mens

	eierforhold er skiftende. Individuelle forhold vil derfor kun i begrenset utstrekning tillegges vekt ved vurdering av om vilkårene er oppfylt.
Estetikk: Estetisk utforming og forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 29-2.	Vurderes blant annet opp mot hensynene i pbl. § 1-8 første ledd.
Adkomst: Godkjent avkjørsel, tinglyst vegrett etc. jf. pbl. § 27-4.	-
Vannforsyning: Sikring av VA, jf. pbl. § 27-1.	-
Avløp: VA som forurensningsmyndighet, jf. pbl. § 27-2.	-
Plassering av tiltak: Avstand til nabogrense, høyder etc. jf. pbl. § 29-4.	Bryggen ligger til både 1/58 og 1/22. Begge hjemmelshavere må samtykke.
Andreforhold: Avstand off. veg og høgspente, leire, radon, ras, flom, natur og kulturminner, universell utforming, uteoppholdsareal etc.	Brygga ligger innenfor hensynssonene flomfare (H320_3) – springflo og mulig marin leire (H310_3) samt NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Andre myndigheter: Samordning, jf. pbl. § 21-5, jf. SAK10 § 6-2 og høring, jf. pbl. § 19-1 (Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Statens Vegvesen, arbeidstilsynet, kystverket, etc.)	Dispensasjoner sendes på høring til sektormyndighetene, det vil vanligvis si Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.
Ansvarsforhold: Ansvarlig foretak.	• Erklæring om ansvarsrett • Gjennomføringsplan
Naboforhold: Nabovarsel, jf. pbl. § 21-3.	Naboer skal varsles. Dette kan gjøres digitalt eller på papir: Nabovarsel - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no)
Saksbehandlingstid: 3 uker eller 12 uker, se pbl. § 21-7.	For søknader med 3 ukers saksbehandlingsfrist: Det er 3 ukers saksbehandlingsfrist fra komplett søknad er mottatt. For søknader med 12 ukers saksbehandlingsfrist: Det er 12 ukers saksbehandlingsfrist fra komplett søknad er mottatt. For søknader der vi må få inn tillatelse eller uttale fra andre myndigheter kommer deres saksbehandlingstid i tillegg.

Referent: Rune Idsøe

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0304/25

Adresse: Dyrnesvika 32 og 34, 4329 SANDNES, gnr. 1, bnr.
16 og 22 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/