



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

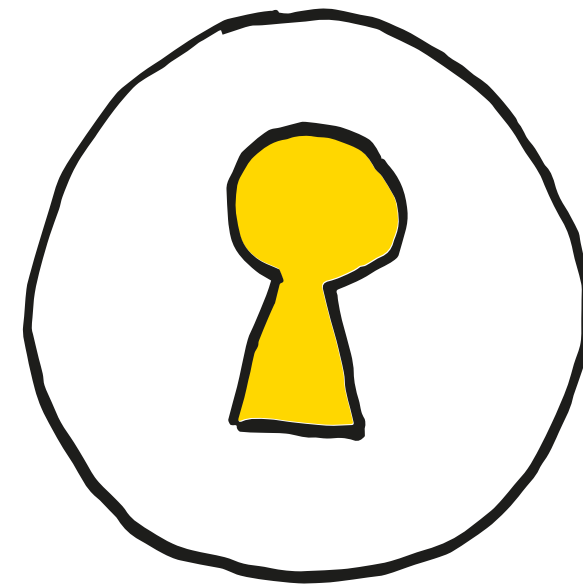
aktiv.
Tar deg videre

Einerveien 21, 4316 SANDNES

**Sandnes - Velholdt og innholdsrik
enebolig med attraktiv
beliggenhet. Romslig solrik tomt
er meget pent opparbeidet.**



Velkommen til visning i Einerveien 21



Elsker du boligen?

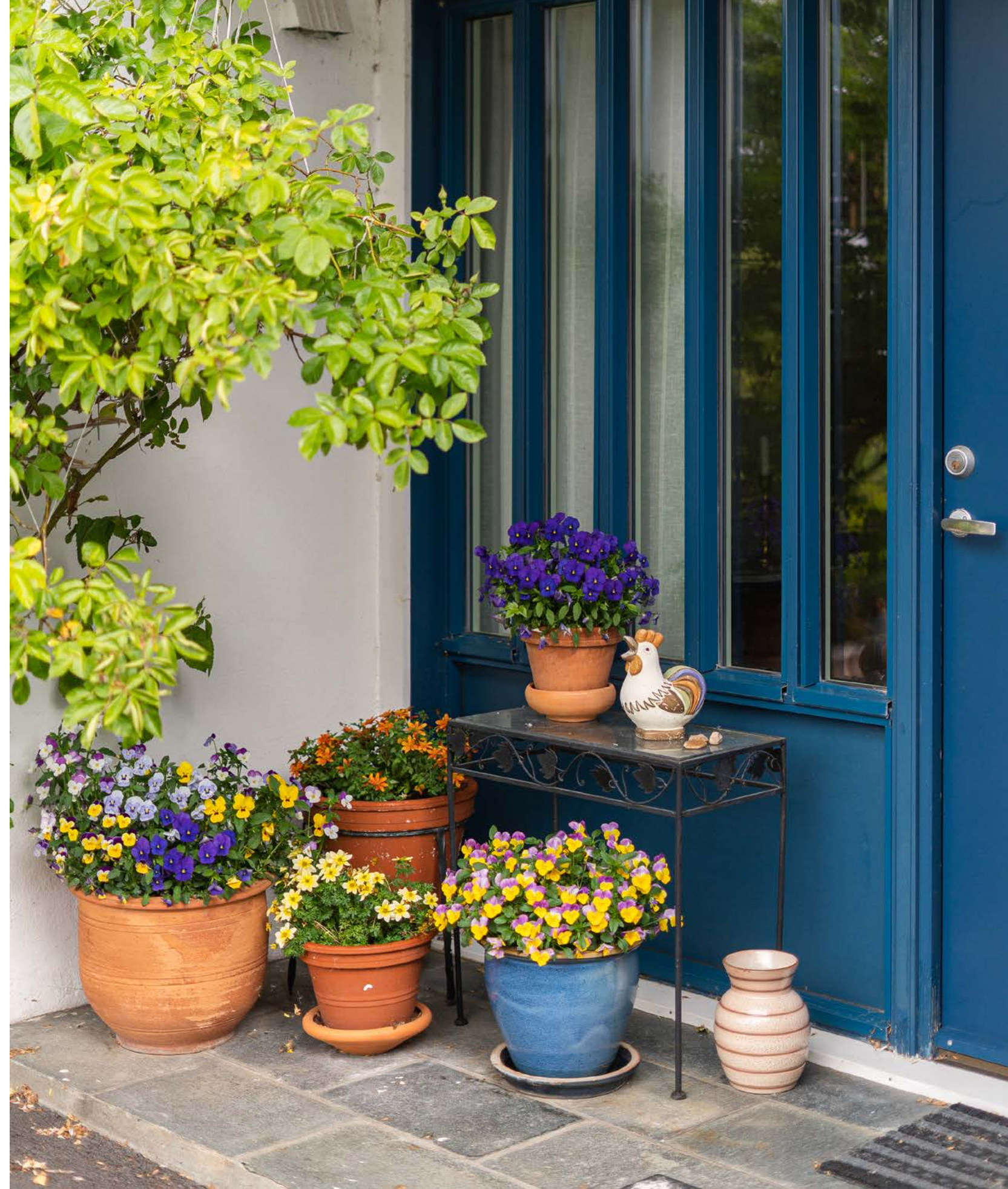


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning og rask og knallgod kundeservice. Og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@dengulebanken.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på dengulebanken.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!





Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103
E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 175 390 ,-
Total ink omk.: Kr 6 425 390,-
Selger: Astrid Falck Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 328/352 m²
Tomtstr.: 644 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 960

Oppdragsnr.: 1405230097

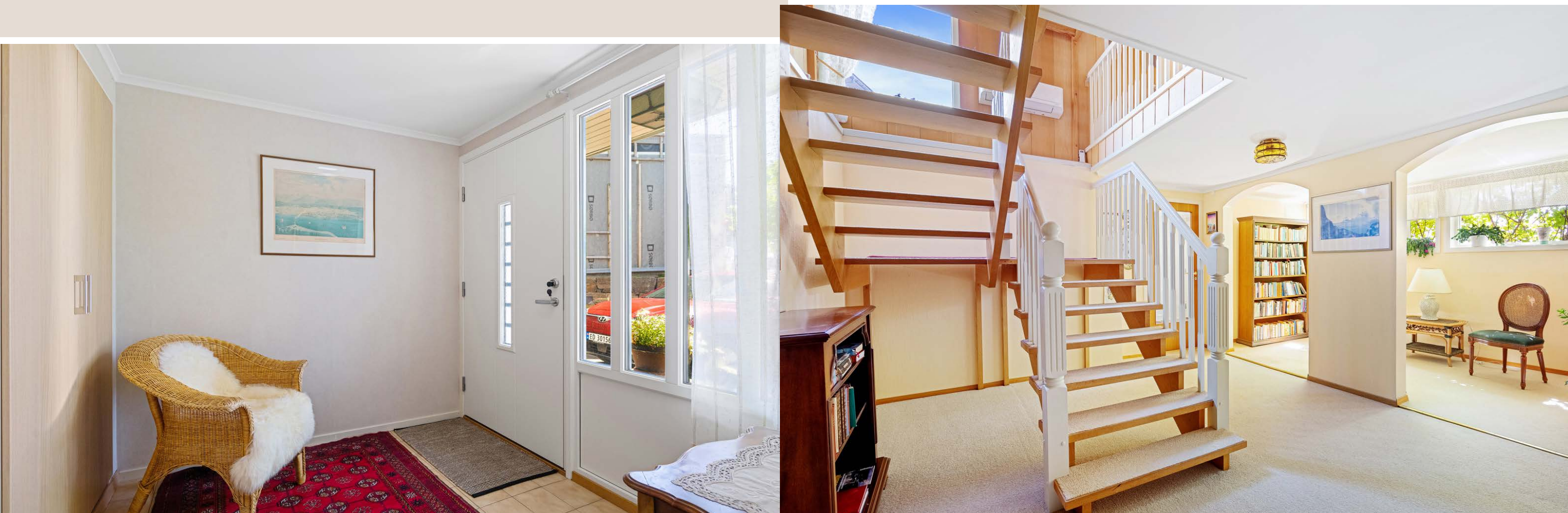
Ditt neste hjem?

Einerveien 21 har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket innerst i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skoler, barnehager, Sandnes videregående, Rema 1000, svømmehall, idrettsanlegg og Østerhus Arena hvor Ulf spiller hjemmekamper. Ca 10 minutters gange til Sandnes sentrum med alle byens fasiliteter og offentlig transport. Ca 15 minutter med bil til Sola flyplass. Kort vei til påkjørsel E-39. Velkommen til et rolig og hyggelig nabolag.



Velkommen inn!

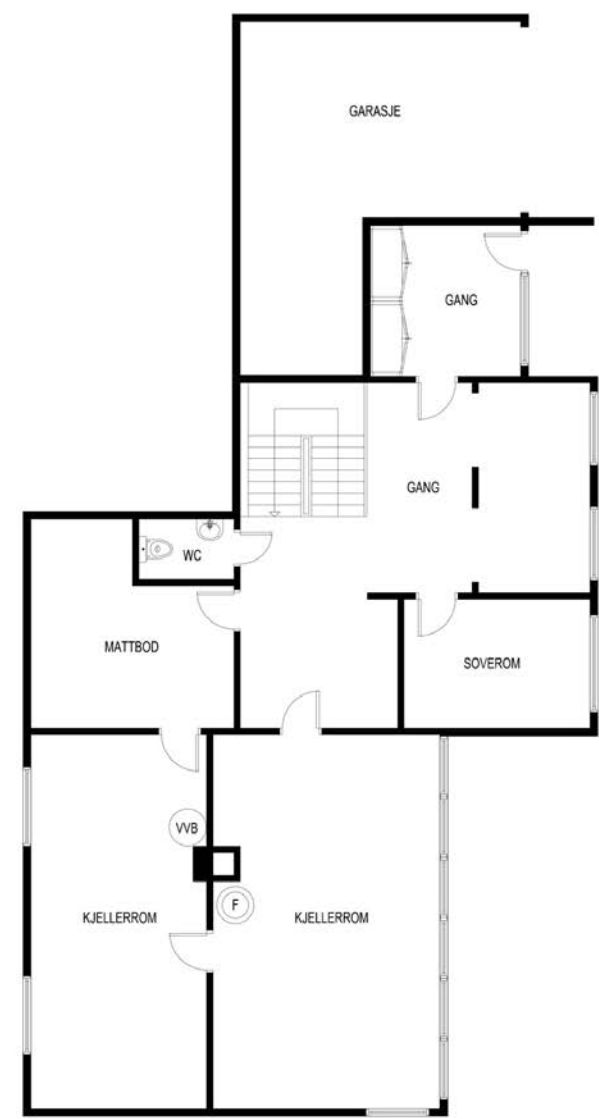
Uderetasjen: Vindfang, gang, wc, kjellerstue og soverom





Plantegning

U. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stue med peis gir hyggelig stemning på kaldere høst-og vinterdager. Den har store vindusflater som gir godt med dagslys til rommet.



Bibliotek

Kjøkken

Kjøkken med spiseplass og
nydelig utsikt fra arbeidsbenk.
Rommet har godt med skap
og benkplass.



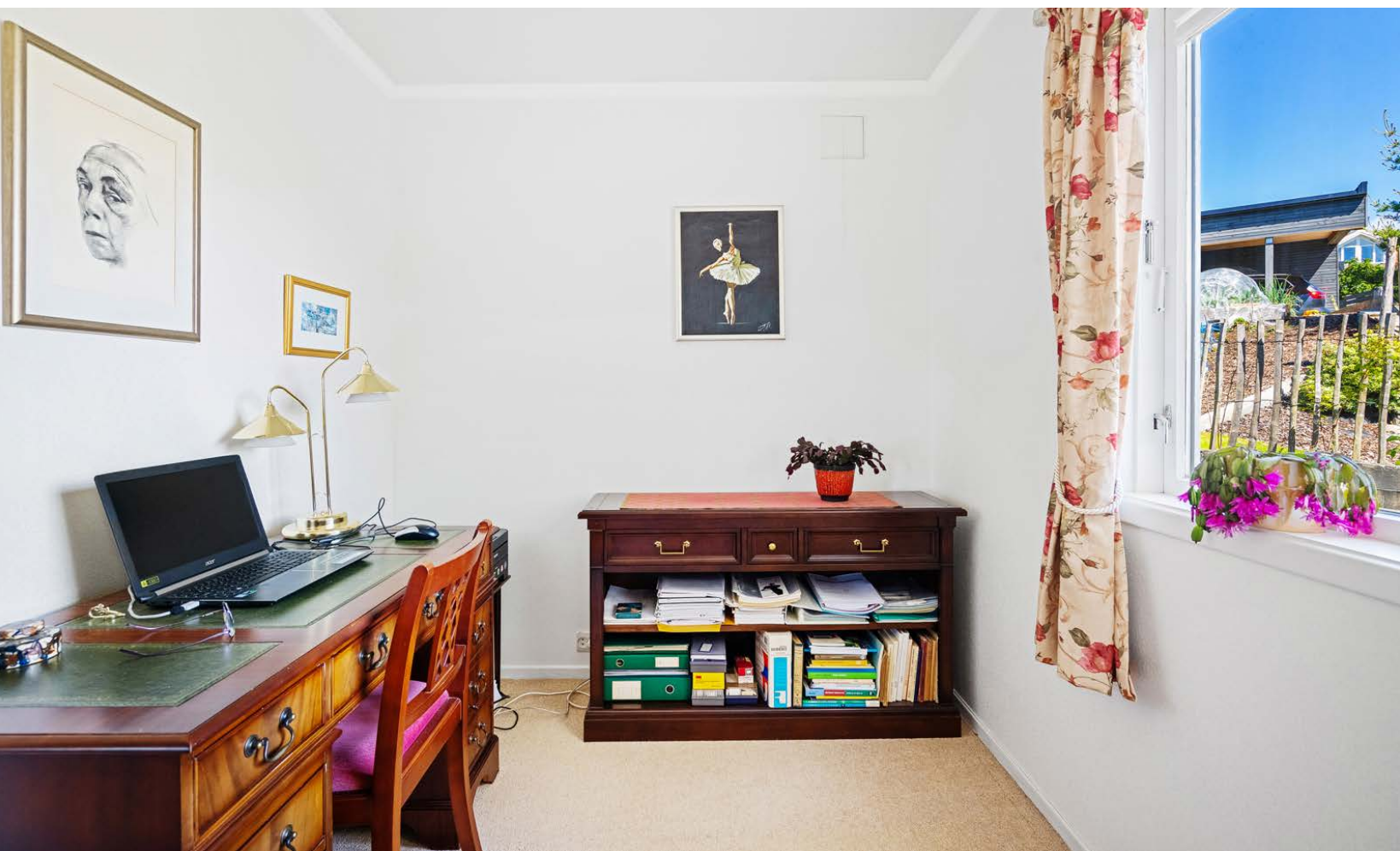
Hovedsoverom & bad

Bad med adkomst til hovedsoverom.



Vaskerom & soverom

Eget vaskerom med inngang er også svært kjekt å ha tilgang til.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



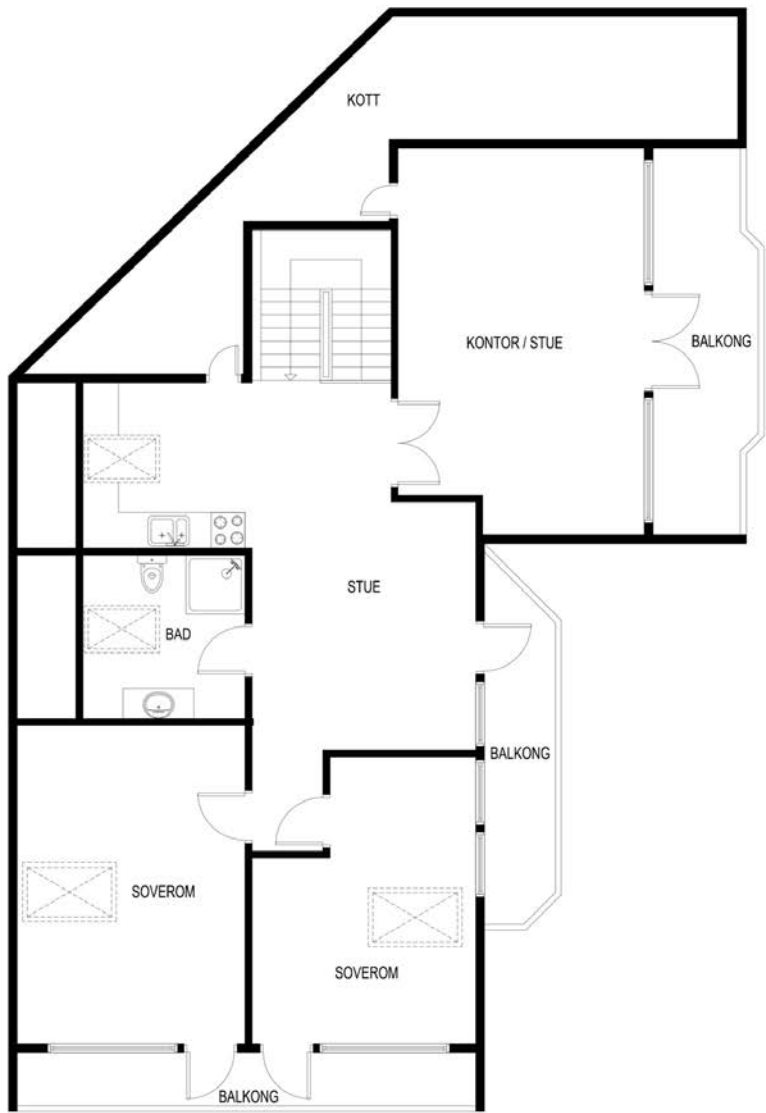
Loftsetasjen er av den praktiske varianten og har store, innholdsrike rom.





Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 328 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 352 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 106 m² Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, wc, verksted/lager og bod

1. etasje

BRA-i: 125 m² Gang, 2 soverom, stue, TV-stue, kjøkken, bad og vaskerom/biinnngang.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, loftstue m/kjøkken, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m² Terrasse ut fra stue2. etasje

13 m² Balkong i 2 etg.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 24 m² Garasje med bod.

Ikke målbare arealer

Kott i 2 etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

644 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 644 kvm. En liten del av tomt side sør/vest er avgitt til veigrunn for nabo Einerveien 23.

Tomten er solrik og meg pent opparbeidet.

Flotte lødde steingarder gir eiendommen en flott innramming.

Oppkjørsel til garasje er asfaltert og den flotte lødde muren har belysning kveldstid.

På nabotomten i sørvest, gnr 62, bnr 712, er en ny bolig under oppføring. Nabovarsel foreligger.

Beliggenhet

Einerveien 21 har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket innerst i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til skoler, barnehager, Sandnes videregående, Rema 1000, svømmehall, idrettsanlegg og Østerhus Arena hvor Ulf spiller hjemmekamper.

Ca 10 minutters gange til Sandnes sentrum med alle byens fasiliteter og offentlig transport.

Ca 15 minutter med bil til Sola flyplass.

Kort vei til påkjørsel E-39.

Velkommen til et rolig og hyggelig nabolag.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig
Walther Schoenmaker

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes, sentralt beliggende med relativ kort vei til samferdsel og servicetilbud. Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Standard
Velkommen inn i Einerveien 21. Boligen for hele familien.

Du har enkel adkomst til hovedinngangen like ved garasjen. Det første som møter deg er en flislagt entré med innebygget garderobe. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre kommer du inn i et vindfang med teppegulv og tapetserte vegger. Her er det videre adkomst til rommene i underetasjen: kjellerstue, et soverom samt et wc. Det er også egen inngang til verksted/lager samt bod for ekstra oppbevaring.

Fra vindfanget går trappen rett opp til en åpen hall med teppegulv og vegger kledd i henholdsvis panel og tapet. Hovedetasjen er sosial og har en stor stue

- spisestue løsning med peis og vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Parkett på gulv. Videre kommer du inn i boligens kjøkken med store vindusflater og nydelig utsikt. Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter og hvit benkeplate. God benkeplass og skaplass til servise og andre nødvendigheter. Normal bruks- og aldringsslitasje. Du finner også to soverom med plass til seng og garderobe, samt et flislagt baderom med nyere innredning og dusjkabinett. Eget vaskerom/ biinngang med ugang til hage og tørkeplass.

Fra stuen har du direkte adkomst til nydelig opparbeidet og solrik hage og terrasse. Beplantningen gir et hyggelig inntrykk sommer som vinter.

Også den øverste loftsetasjen er av den praktiske varianten. Har du tenåringsbarn eller tilreisende familie/venner, er kanskje eget kjøkken i loftstuen praktisk om de av og til ønsker å kokkelere selv. Kjøkkenet er av eldre dato, men i normal stand. Det er også tre soverom, men det ene brukes i dag som kontor/stue. Fra loftsrommet er det flere utganger til balkonger. Har du behov for ekstra oppbevaringsplass er det også et kott en kan benytte seg av. Badet rommet skal ifølge eier være oppgradert for ca. 10-15 års siden. Belegg på gulv og vinylbelegg på vegger. Ellers WC, dusjkabinett og servant. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og anbefales lest nøye og i sin helhet.

Enebolig oppført i 1969, som er påbygget i 2.etasje/ loft i 1984, eiendommen er normalt vedlikeholdt og stedvis oppgradert, og noe modernisert i enkelte

bygningsdeler i senere tid. Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Drenering
Oppsummering
Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, det er stedvis brukt eternit (asbest) bølge plater inntil grunnmur, det påpekes at dette er spesiell avfall. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Boligen ligger i et mindre skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.TG 2 settes på grunn av alder. Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drens- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse. Anbefalte tiltak
Utvendig fuktsikring anbefales oppgradert.

Grunnmur og fundament
Oppsummering
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig

normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur og tak ved garasje har stedvis avskalling/, tegn etter tidligere fuktbelastning. Løse steinheller vannbord under kjellervindu. Vegetasjon rundt grunnmur anbefales fjernet
Anbefalte tiltak
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Støttemur
Oppsummering
Undersøkelsen av støttemur i garasje mot naboen viser tegn etter fukt. Mindre riss/sprekk i støttemur ved hovedinngang, malt over i senere tid. Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest, arbeid pågår, rekkverk mangler, deler av gjerde er skjermet av vegetasjon. TG.3 _ estimert kostnad kr. 10 000 for etablering av rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak
Rekkverk bør etableres, for ivareta sikkerhet. Ifølge eier er steingjerde oppført i regi av naboen.

Rom under terreng
Oppsummering
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er foretatt hulltaking i

nedre del av vegg i verksted/lager. Det registreres saltutslag med tegn etter transport av fukt overgang gulv vegg, ved siden av bereder og stoppekran i verksted/lager. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Fuktmåling i påført vegg i kjellerstue viser til varierende fuktverdier 18,8 %, som er rett over snitt grense kan indikere transport av fukt antatt kondens.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales. Boligen fungerer med dagen stand, men om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Noe nedbrytning i trevirke/malte overflater rekkverk/håndlist. Høyde rekkverk balkong i 3.etasje på 87 cm. Balkong er tekket med glassfiber, tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Overdekket tak/terrasse til garasje viser til transport av fukt, ukjent om membran/tetsjikt er etablert. Terrassebord i underetasje er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn etter kondens i 2 stk. takvinduer på loft Vindu/dører som er fra byggeåret har oppnådd alder der punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering balkongdører i 2.etasje fasade vest er strie å betjene. Vinduer og dører vurderes generelt å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer og ytterdør i front skiftet i 2012, unntatt vinduer i under etasje.TG.1 Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt på det eldste vinduer (glassene er eldre enn 30 år). Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Et vindu på soverom i 3.etasje mangler håndtak, anbefales utbedret. 2 stk takvinduer på loft har vannmerker i karm anbefales skiftet ut. Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning er i hovedsak i normal stand, generelt bra vedlikehold, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekk på de mest utsatte steder. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Utvendig mur

fasader har derimot stedvis mindre sprekker/ riss ved støttemur hovedinngang. Garasje murer utenfor bolig er fuktutsatt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold av utvendige overflater. Støttemur garasje mot naboen og toppdekket er fukt utsatt og anbefales behandlet

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innredet loft påbygget i 1987, begrenset tilgang til kott for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik. TG.2/TGIU På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling mot møne.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ytterlig kontroll av himling mot møne kan anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en evt. fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres noe mindre svai/nedbøy i enden av takflaten som ikke er uvanlig for den type tak konstruksjon, som er pålagt tung taktekking. Det er

ikke registrert symptom på svekkelser, kontroll er begrenset for det som er synlig. Det er viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taket er tekket med betongtakstein, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det er ikke registrert fugletetting under taksteinen. Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.No. svikt/spenninger i parkett kan forekomme som følge av dette.

- Knirk i gulvet til kjellerstue.

- Mindre ujevnheter og stedvis knirk i gulv, varierende høyde gulv stue/kjøkken i 2.etasje/loft. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Anbefalte tiltak For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat. Kjellerstue har vesentlige knirk i gulv, og må påregnes tiltak for å unngå spenninger i gulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Pipe mur er kledd/tildekket utover det som er tillatt, dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand. Det mangler dekkplate foran peis kjellerstue. Mindre riss/sprekk, noe mose pipe over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Riss/sprekk i brannmur bak ovn 2.etasje/loft, ovn har vært lite brukt ifølge eier. Sot renning fra feieluke i kjeller, saltutslag i bunn av pipe kjeller, det tyder på at pipe trekker noe fukt. Det mangler dekkplate foran peis. Anbefalte tiltak Det anbefales jevnlig impregnering/behandling/påmontertbeslag av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Sist kontroll foretatt for ca. 5-6 år siden ifølge eier.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Tilstandsgrad gitt pga. alder. Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter, og hvit benkeplate antatt fra 80- 90 tallet, normal bruks-alderingsslitasje Kjøkkeninnredning i 2.etasje/loft av eldre dato, normal stand men noe utidsmessig pga. alder Anbefalte tiltak overflater og innredning Påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning på sikt. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje. Oppsummering av avtrekk Avtrekk av eldre dato men fungerer ved enkel test. Anbefalte tiltak avtrekk Påregnes vedlikehold med rens av filter, oppgradert på sikt pga alder.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp er oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig normalt med noe slitasje/knirk i trapp av eldre dato. Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje i overflater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Utvendig trapp ved terrassedør 1.etasje fasade vest er ikke sikret og mangler rekkverk/håndløper. TG.3 Anbefalte tiltak Etablering av rekkverk utvendig trapp kan anbefales for bedre sikkerhet. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Etablering av rekkverk kan

anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør Oppsummering Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Ingen direkte synlige merknader utover normal alderingsslitasje. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås. Påregnelig med noe iring ved vannrør i kobber. Anbefalte tiltak Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utekran ved garasje er ikke isolert og må stenges, tappe av vann i vinter. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke

framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Ifølge eier er elektriker fra Carlsen elektriske bestilt 24.04.2024 for å foreta en total EL_ kontroll av det elektriske anlegget på huset. 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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. Anbefalte tiltak Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Ny EL_ kontroll er bestilt ifølge eier.

Varmesentral Oppsummering Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. servise foretatt ifølge eier. Anbefalte tiltak

Service avtale på varmepumper kan anbefales.

Varmtvannsbereder
Oppsummering
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Anbefalte tiltak
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon
Oppsummering
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Anbefalte tiltak
Bedre ventilering av boligen må etableres. Mekanisk avtrekk i våtrom anbefales etablert.

Våtrom: Bad_ 1.etasje
Oppsummering av overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, dusjkabinett anbefales beholdet. Vindu er plassert i våtsone, skjermes av dusjkabinett. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe lite fal på flislagtgulv, det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør til bad. Det er risiko for at vann lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke vill ledes til sluk, og kan renner ut gjennom døråpning.
Anbefalte tiltak overflater
Baderom anbefales oppgradert pga.alder.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Membran er ikke synlig for kontroll, det er trolig brukt en type smøremembran. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.
Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj. Membran/tetsjikt er ikke synlig i sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil oppgradering av våtrom er foretatt.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet bør etableres, fuktstyrt mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Normale bruksslitasjer i overflater. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.
Pga vaskemaskin er det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og vedlikehold av sluk kan ikke gjennomføres. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Oppbrett tettesjikt mot dørterskel må etableres. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Vaskerom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet bør etableres., det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Våtrom: Bad _ 2.etasje/loft
Oppsummering av overflater
Normale bruks-alderingsslitasjer i overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Bedre ventilering av rommet anbefales, mekanisk fuktstyrt anlegg etablert.

Forhold som har fått TG3:
Våtrom: Vaskerom 1.etasje
Oppsummering av overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk plassert under vaskemaskin ikke besiktet pga. mangelfull tilkomst.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i ytterdør, bi-inngang.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjesikring med oppgradering med oppbrett av av tetsjikt/membran mot terskel i dør anbefales etablert. Mangelfull tetsjikt kan føre til av evt. fritt vann på gulvet kan spres ut mot tilstøtende rom.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble påbygget 1984

Modernisert/Påkostet år

1984

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i garasje samt i eget gårdsrom. Garasje er uten port.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Energi

Oppvarming

2 stk. peis, vedovn (koksovn), varmepumpe ellers elektrisk varme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 300 000

Kommunale avgifter

Kr 28 643

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 614 111

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 133 622

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 960 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/62/960:

18.12.1963 - Dokumentnr: 6060 - Bestemmelse om gjerde

09.07.1964 - Dokumentnr: 3932 - Vilkår i

kjøpekontrakt

18.12.1963 - Dokumentnr: 6060 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:62 Bnr:64

01.01.2020 - Dokumentnr: 310547 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:960

09.07.1964 - Dokumentnr: 3932 - Bestemmelse om

veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:64

Ferdigattest/brukstillatelse

Brukstillatelse foreligger datert 24.11.1969.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.11.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

PlanID 90103.

Vedtfatt 17.12.1991, sist endret 30.04.2018.

Plan kan fås ved henvendelse megler.

KPStøy Gul sone iht. T-1442.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,00))

175 390,- (Omkostninger totalt)

6 425 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 390,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

16.04.2024



Einerveien 21

Nabolaget Øvre Stangaland/Smeaheia søndre - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stangeland skole Linje 2	3 min 0.2 km
Sandnes Sentrum stasjon Linje 50, 59	16 min 1.3 km
Stavanger stasjon Linje 50, 59	13 min 14.1 km
Stavanger Sola	14 min

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 478 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 394 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Skeiene ungdomsskole (8-10 kl.) 490 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

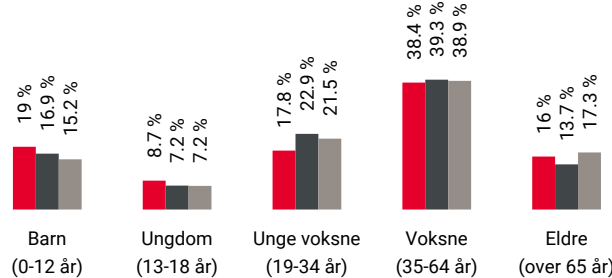
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stangaland/Smeaheia...	1 954	836
Stavanger/Sandnes	223 197	97 512
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Stangeland barnehage (3-6 år) 57 barn, 3 avdelinger	7 min 0.6 km
Jønningheia barnehage (0-6 år) 60 barn, 5 avdelinger	10 min 0.9 km
Sandnes familiebarnehage (0-3 år) 30 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stangeland	5 min
Spar Byhagen Post i butikk	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



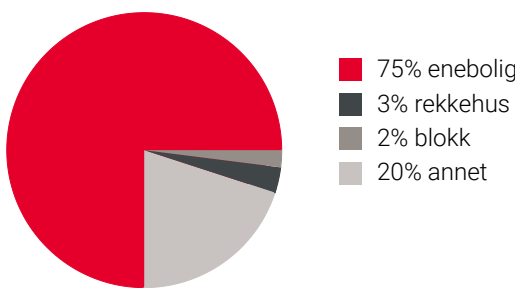
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

Stangeland skole Aktivitetshall, ballspill, basket	2 min 0.2 km
Stangeland balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
EVO Sandnes	11 min
SATS Sandnes	15 min

Boligmasse



«Føles trygt og "hjemme". Bodd her i 51 år.»

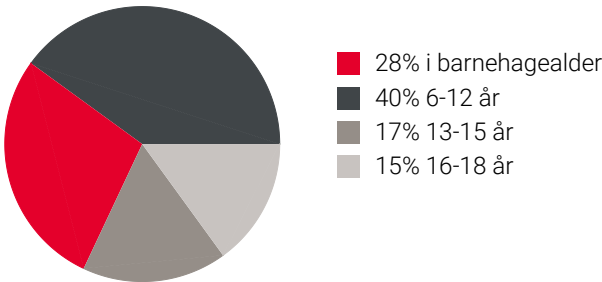
Sitat fra en lokalkjent



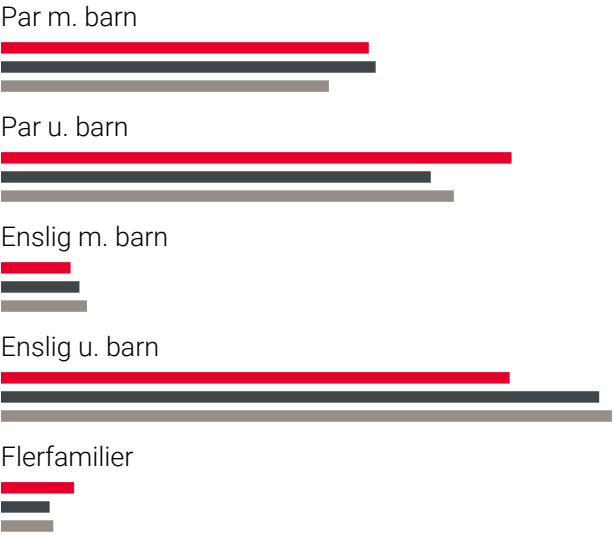
Varer/Tjenester

Bystasjonen Sandnes	15 min
Stangeland Apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



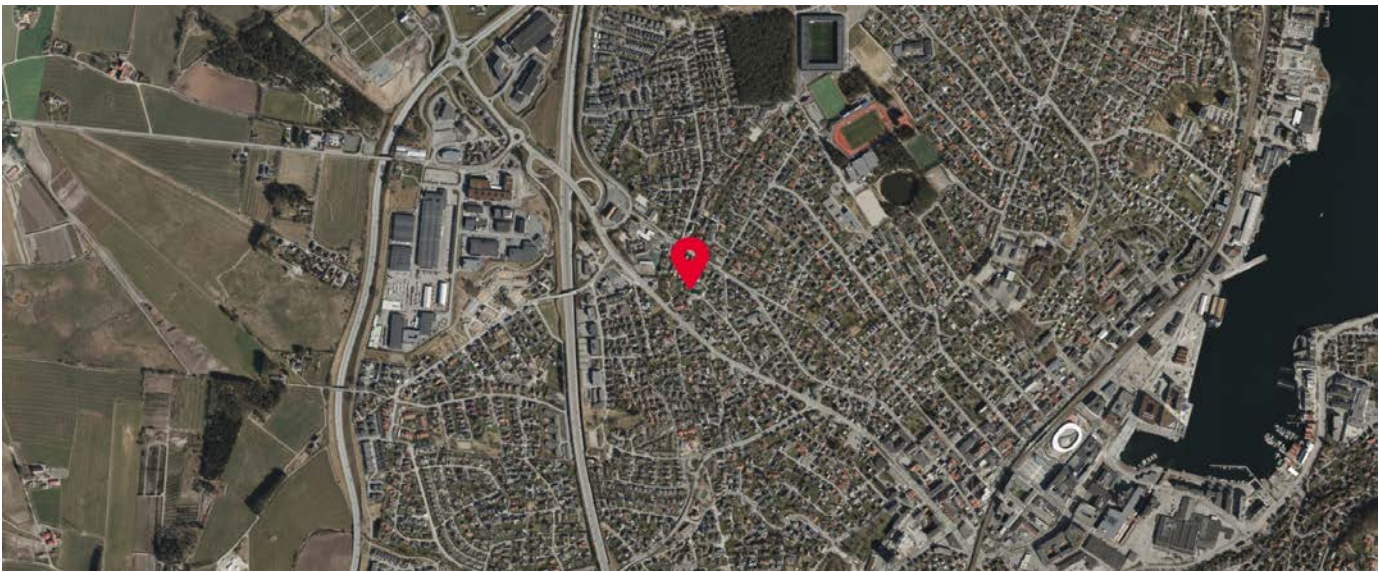
0%	40%
Øvre Stangaland/Smeaheia søndre	
Stavanger/Sandnes	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

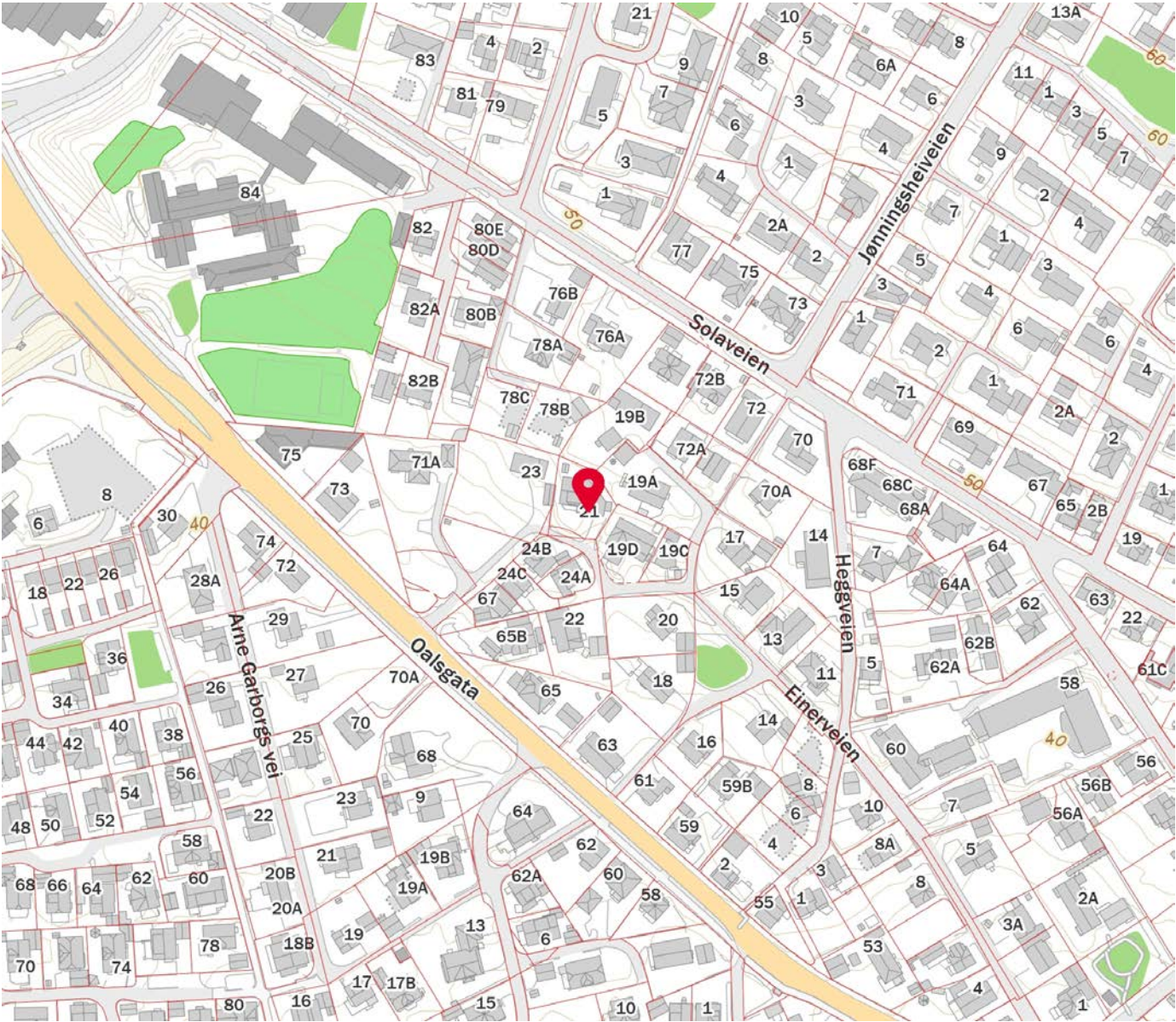
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Einerveien 21 4316 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1969
BRA: 328 m²
BRA-i: 328 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	4	30	1	1

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



GNR: 62 BNR: 960

Walther Schoenmaker
Borg Takst AS

ws@borg-takst.no
48055432

Einerveien 21
4316 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/16207
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk plassert under vaskemaskin ikke besiktet pga. mangelfull tilkomst.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i ytterdør, bi-inngang.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjesikring med oppgradering med oppbrett av av tetsjikt/membran mot terskel i dør anbefales etablert.
Mangelfull tetsjikt kan føre til av evt. fritt vann på gulvet kan spres ut mot tilstøtende rom.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, det er stedvis brukt eternit (asbest) bølge plater inntil grunnmur, det påpekes at dette er spesiell avfall.
Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Boligen ligger i et mindre skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.TG 2 settes på grunn av alder.
Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget.
Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.
Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drems- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse.

Anbefalte tiltak

Utvendig fuksikring anbefales oppgradert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Grunnmur og tak ved garasje har stedvis avskalling/, tegn etter tidligere fuktbelastning.
Løse steinheller vannbord under kjellervindu.
Vegetasjon rundt grunnmur anbefales fjernet.

Støttemur

Rom under terreng

Balkong, terrasse, platting

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpushing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.
For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Oppsummering

Undersøkelsen av støttemur i garasje mot naboen viser tegn etter fukt.
Mindre riss/sprekk i støttemur ved hovedinngang, malt over i senere tid.
Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest, arbeid pågår, rekkverk mangler, deler av gjerde er skjermet av vegetasjon. TG.3 _ estimert kostnad kr. 10 000 for etablering av rekkverk.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres, for ivareta sikkerhet.
Ifølge eier er steingjerde oppført i regi av naboen.

Oppsummering

Rommene er ventilt med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i verksted/lager.
Det registreres saltutslag med tegn etter transport av fukt overgang gulv vegg, ved siden av bereder og stoppekran i verksted/lager.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasineri av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Fuktmåling i påført vegg i kjellerstue viser til varierende fuktverdier 18,8 %, som er rett over snitt grense kan indikere transport av fukt antatt kondens.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales.
Boligen fungerer med dagen stand, men om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Noe nedbrytning i trevirke/malte overflater rekkverk/håndlist.
Høyde rekkverk balkong i 3.etasje på 87 cm.
Balkong er tekket med glassfiber, tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.
Overdekket tak/terrasse til garasje viser til transport av fukt, ukjent om membran/tetsjikt er etablert.
Terrassebord i underetasje er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn etter kondens i 2 stk. takvinduer på loft

Vindu/dører som er fra byggeåret har oppnådd alder der punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering balkongdører i 2.etasje fasade vest er strie å betjene.

Vinduer og dører vurderes generelt å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer og ytterdør i front skiftet i 2012, unntatt vinduer i under etasje.TG.1

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmner som er mye utsatt for sol og fuktighet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt på det eldste vinduer (glassene er eldre enn 30 år).

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmner på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt.

Et vindu på soverom i 3.etasje mangler håndtak, anbefales utbedret.

2 stk takvinduer på loft har vannmerker i karm anbefales skiftet ut.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 – 40 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning er i hovedsak i normal stand, generelt bra vedlikehold, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekk på de mest utsatte steder.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Utvendig mur fasader har derimot stedvis mindre sprekker/ riss ved støttemur hovedinngang.

Garasje murer utenfor bolig er fuktutsatt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold av utvendige overflater. Støttemur garasje mot naboen og toppdekket er fukt utsatt og anbefales behandlet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innredet loft påbygget i 1987, begrenset tilgang til kott for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik. TG.2/TGIU På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling mot møne.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Ytterlig kontroll av himling mot møne kan anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Takkonstruksjon

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

En utbedring bør sees i sammenheng med en evt. fremtidig utskifting av taktekking.

Oppsummering

Det registreres noe mindre svai/nedbøy i enden av takflaten som ikke er uvanlig for den type tak konstruksjon, som er pålagt tung taktekking.

Det er ikke registrert symptom på svekkelser, kontroll er begrenset for det som er synlig.

Det er viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taket er tekket med betongtakstein, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det er ikke registrert fugletetting under taksteinen.

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 – 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.Noe svikt/spenninger i parkett kan forekomme som følge av dette.

– Knirk i gulvet til kjellerstue.

– Mindre ujevnheter og stedvis knirk i gulv, varierende høyde gulv stue/kjøkken i 2.etasje/loft.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner.

Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Kjellerstue har vesentlige knirk i gulv, og må påregnes tiltak for å unngå spenninger i gulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe mur er kledd/tildekket utover det som er tillatt, dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Det mangler dekkplate foran peis kjellerstue.

Mindre riss/sprekk, noe mose pipe over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Riss/sprekk i brannmur bak ovn 2.etasje/loft, ovn har vært lite brukt ifølge eier.

Sot renning fra feieluke i kjeller, saltutslag i bunn av pipe kjeller, det tyder på at pipe trekker noe fukt.

Det mangler dekkplate foran peis.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling/påmontertbeslag av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Sist kontroll foretatt for ca. 5-6 år siden ifølge eier.

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Tilstandsgrad gitt pga. alder. Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter, og hvit benkeplate antatt fra 80- 90 tallet, normal bruks-alderingsslitasje Kjøkkeninnredning i 2.etasje/loft av eldre dato, normal stand men noe utidsmessig pga. alder

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning på sikt. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk av eldre dato men fungerer ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Påregnes vedlikehold med rens av filter, oppgradert på sikt pga alder

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig normalt med noe slitasje/knirk i trapp av eldre dato. Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje i overflater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Utvendig trapp ved terrassedør 1.etasje fasade vest er ikke sikret og mangler rekkverk/håndløper. TG.3 Estimert kostnad kr. 5000,-

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk utvendig trapp kan anbefales for bedre sikkerhet. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Etablering av rekkverk kan anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Ingen direkte synlige merknader utover normal alderingsslitasje. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås. Påregnelig med noe iring ved vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utekran ved garasje er ikke isolert og må stenges, tappe av vann i vinter. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Ifølge eier er elektriker fra Carlsen elektriske bestilt 24.04.2024 for å foreta en total EL_ kontroll av det elektriske anlegget på huset.

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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Ny EL_ kontroll er bestilt ifølge eier.

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. service foretatt ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Servise avtale på varmepumper kan anbefales.

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Varmesentral

Varmtvannsbereder

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av boligen må etableres. Mekanisk avtrekk i våtrom anbefales etablert.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, dusjkabinett anbefales beholdet.

Vindu er plassert i våtsone, skjermes av dusjkabinett.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Noe lite fal på flislagtgulv, det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør til bad.

Det er risiko for at vann lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke vill ledes til sluk, og kan renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Baderom anbefales oppgradert pga.alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Membran er ikke synlig for kontroll, det er trolig brukt en type smøremembran.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørforinger. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt

for lekkasjer. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj.

Membran/tetsjikt er ikke synlig i sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftnig.

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil oppgradering av våtrom er foretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bedre ventilering av rommet bør etableres, fuktstyrt mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normale bruksslitasjer i overflater.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørforinger. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Pga vaskemaskin er det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og vedlikehold av sluk kan ikke gjennomføres.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Oppbrett tettesjikt mot dørterskel må etableres.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bedre ventilering av rommet bør etableres., det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Oppsummering av overflater

Normale bruks-alderingsslitastjer i overflater.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet anbefales, mekanisk fuktstyrt anlegg etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling i opprinnelig plantegning kjeller stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2024	15.4.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Astrid Falck Olsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Walther Schoenmaker	Telefon:	48055432
Firma:	Borg Takst AS	Epost:	ws@borg-takst.no
Adresse:	Jernbanegata 4, 4340 Bryne		

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg. Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Tilstandsrapport første gang registrert 09.11.2022 oppdatert 12.04.2024 Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Informasjon om boligen

Adresse:	Einerveien 21, 4316 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	62	Bruksnr:	960	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1969 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes, sentralt beliggende med relativ kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med gulvteppe/parkett.

Innvendige vegger i panel malt og tapetserte overflater. Himling med tak -ess plater og panel .		
Tomten er opparbeidet, asfaltert gårdsrom, hage som stedvis er beplantet med pryddplanter. Parkering i garasje og på eget tomt.		
Sammendrag. Enebolig oppført i 1969, som er påbygget i 2.etasje/loft i 1984, eiendommen er normal vedlikehold og stedvis oppgradert, og noe modernisert i enkelte bygningsdeler i senere tid. Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	1984 - Påbygg 2.etasje/loft med saltak. 2012 - Skiftet det fleste vinduer i front mot gårdsrommet. 2017 - Oppgradert vaskerom 2017 - Oppgradert bad 2.etasje 2017 - Oppgradert deler av innvendige overflater 2 .etasje/loft. Dokumentasjon er ikke fremlagt, fagfolk skal være brukt ifølge eier. For mer info konferer eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	328	328	0	0	33
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	352	328	24	0	33

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	106	106	0	0	20
1. etasje	125	125	0	0	0
2. etasje/loft	97	97	0	0	13
Totalt m²	328	328	0	0	33

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	106	75	31	Vindfang, gang/hall/trapp, wc, kjellerstue, soverom.	Verksted/lager, bod.
1. etasje	125	125	0	Gang/trapp, 2 soverom, tv stue, stue, kjøkken, bad, vaskerom/bi-inngang.	
2. etasje/loft	97	97	0	Gang/trapp, loftstue m/kjøkken, bad og 3 soverom.	Kott. (Arealene er ikke målbare.)
Totalt m²	328	297	31		

Bygning: Garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	24	0	24		Garasje m/bod
Totalt m²	24	0	24		

Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Arealene er oppmålt på stedet. U. etasje terrasse på ca. 20 m2 TBA 2.etasje/loft med 2 stk. balkong på ca. 7 m2 og 6 m2 TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, det er stedvis brukt eternit (asbest) bølge plater inntil grunnmur, det påpekes at dette er spesiell avfall. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Boligen ligger i et mindre skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.TG 2 settes på grunn av alder. Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drens- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig fuktsikring anbefales oppgradert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur og tak ved garasje har stedvis avskalling/, tegn etter tidligere fuktbelastning. Løse steinheller vannbord under kjellervindu. Vegetasjon rundt grunnmur anbefales fjernet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpushing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Undersøkelsen av støttemur i garasje mot naboen viser tegn etter fukt. Mindre riss/sprekk i støttemur ved hovedinngang, malt over i senere tid. Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest, arbeid pågår, rekkverk mangler, deler av gjerde er skjernet av vegetasjon. TG.3 _ estimert kostnad kr. 10 000 for etablering av rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres, for ivareta sikkerhet. Ifølge eier er steingjerde oppført i regi av naboen.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i verksted/lager. Det registreres saltutslag med tegn etter transport av fukt overgang gulv vegg, ved siden av bereder og stoppekran i verksted/lager. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Fuktmåling i påført vegg i kjellerstue viser til varierende fuktverdier 18,8 %, som er rett over snitt grense kan indikere transport av fukt antatt kondens.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales. Boligen fungerer med dagen stand, men om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Noe nedbrytning i trevirke/malte overflater rekkverk/håndlist. Høyde rekkverk balkong i 3.etasje på 87 cm. Balkong er tekket med glassfiber, tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Overdekket tak/terrasse til garasje viser til transport av fukt, ukjent om membran/tetsjikt er etablert. Terrassebord i underetasje er noe slitt og trenger overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører



Takvindu 2.etasje/loft.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det fleste vinduer og dører i front, mot fasade sør 1.etasje og 2.etasje er skiftet i 2012 ifølge eier. Ny ytterdør 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmar/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn etter kondens i 2 stk. takvinduer på loft Vindu/dører som er fra byggeåret har oppnådd alder der punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering balkongdører i 2.etasje fasade vest er strie å betjene. Vinduer og dører vurderes generelt å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer og ytterdør i front skiftet i 2012, unntatt vinduer i under etasje.TG.1 Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmar som er mye utsatt for sol og fuktighet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt på det eldste vinduer (glassene er eldre enn 30 år). Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Et vindu på soverom i 3.etasje mangler håndtak, anbefales utbedret. 2 stk takvinduer på loft har vannmerker i karm anbefales skiftet ut. Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Innredet loft påbygget i 1987, begrenset tilgang til kott for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik. TG.2/TGIU På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling mot møne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ytterlig kontroll av himling mot møne kan anbefales.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en evt. fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon oppført i 1984	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres noe mindre svai/nedbøy i enden av takflaten som ikke er uvanlig for den type tak konstruksjon, som er pålagt tung taktekking. Det er ikke registrert symptom på svekkelser, kontroll er begrenset for det som er synlig. Det er viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takkonstruksjon oppført i 1984.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taket er tekket med betongtakstein, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det er ikke registrert fugletetting under taksteinen. Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe over tak

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.Noe svikt/spenninger i parkett kan forekomme som følge av dette. - Knirk i gulvet til kjellerstue. - Mindre ujevnheter og stedvis knirk i gulv, varierende høyde gulv stue/kjøkken i 2.etasje/loft. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat. Kjellerstue har vesentlige knirk i gulv, og må påregnes tiltak for å unngå spenninger i gulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.	

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe mur er kledd/tildekket utover det som er tillatt, dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand. Det mangler dekkplate foran peis kjellerstue. Mindre riss/sprekke, noe mose pipe over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Riss/sprekke i brannmur bak ovn 2.etasje/loft, ovn har vært lite brukt ifølge eier. Sot renning fra feieluke i kjeller, saltutslag i bunn av pipe kjeller, det tyder på at pipe trekker noe fukt. Det mangler dekkplate foran peis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling/påmontertbeslag av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Sist kontroll foretatt for ca. 5-6 år siden ifølge eier.	



Feieluke.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Tilstandsgrad gitt pga. alder. Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter, og hvit benkeplate antatt fra 80- 90 tallet, normal bruks-alderingsslitasje Kjøkkeninnredning i 2.etasje/loft av eldre dato, normal stand men noe utidsmessig pga. alder	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning på sikt. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk av eldre dato men fungerer ved enkel test.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Påregnes vedlikehold med rens av filter, oppgradert på sikt pga alder

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rominndeling i opprinnelig plantegning kjeller stemmer ikke overens med dagens planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen vesentlig avvik registrert utover normale bruks-alderingsslitasjer. Tg.2 Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet har etablert naturlig ventilering, anbefales oppgradert med mekanisk avtrekk for å tilfredsstille dagens krav til standart.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig normalt med noe slitasje/knirk i trapp av eldre dato. Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje i overflater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Utvendig trapp ved terrassedør 1.etasje fasade vest er ikke sikret og mangler rekkverk/håndløper. TG.3 Estimert kostnad kr. 5000,-	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk utvendig trapp kan anbefales for bedre sikkerhet. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Etablering av rekkverk kan anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/tilbygg. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Ingen direkte synlige merknader utover normal alderingsslitasje. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/tilbygg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås. Påregnelig med noe iring ved vannrør i kobber.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utekran ved garasje er ikke isolert og må stenges, tappe av vann i vinter. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Ifølge eier er elektriker fra Carlsen elektriske bestilt 24.04.2024 for å foreta en total EL_ kontroll av det elektriske anlegget på huset. 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Ny EL_ kontroll er bestilt ifølge eier.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det finnes peis og vedovn (koksovn), varmepumpe og elektrisk varme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ifølge eier er det foretatt jevnlig service på varmepumpe i regi av Alfa Energi. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. service foretatt ifølge eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service avtale på varmepumper kan anbefales.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1980 -90	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår av evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av boligen må etableres. Mekanisk avtrekk i våtrom anbefales etablert.	

6.25 Våtrom: Bad_ 1.etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Baderom med fliser på gulv og vegg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca. 1997, fagfolk skal være brukt ifølge eier. Innredning er i hovedsak skiftet i senere tid. Dusjkabinett fra 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, dusjkabinett anbefales beholdet. Vindu er plassert i våtsone, skjermes av dusjkabinett. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe lite fal på flislagtgulv, det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør til bad. Det er risiko for at vann lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke vill ledes til sluk, og kan renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Baderom anbefales oppgradert pga.alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Membran er ikke synlig for kontroll, det er trolig brukt en type smøremembran. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Mindre riss/sprekk i sillkonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj. Membran/tetsjikt er ikke synlig i sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil oppgradering av våtrom er foretatt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillr forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet bør etableres, fuktstyrt mekanisk avtrekk anbefales etablert.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2017 ifølge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk plassert under vaskemaskin ikke besiktet pga. mangelfull tilkomst. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i ytterdør, bi-inngang. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Lekkasjesikring med oppgradering med oppbrett av av tetsjikt/membran mot terskel i dør anbefales etablert. Mangelfull tetsjikt kan føre til av evt. fritt vann på gulvet kan spres ut mot tilstøtende rom.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Normale bruksslitasjer i overflater. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Pga vaskemaskin er det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og vedlikehold av sluk kan ikke gjennomføres. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Oppbrett tettesjikt mot dørterskel må etableres. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utstyr. uttak vaskemaskin, benkeplate med vask og underskap i innredning. Det er ikke montert silikonfuge bak benkeplate.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Vaskerom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet bør etableres., det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje/loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert for ca. 15 år siden ifølge eier. Fagfolk skal være brukt ifølge eier. Dusjkabinett fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Normale bruks-alderingsslitasjer i overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr. wc, dusjkabinett, servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet anbefales, mekanisk fuktstyrt anlegg etablert.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom på kjøkken bak komfyr. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Garasje oppført i betong, malte overflater. Plass til 1 bil og oppbevaring. Garasje er uten port.	
Merknad. - Avskalling i malt himling og vegg. - Riss/sprekk i stedstøpt gulv. - Tegn etter fukt innvendig hjørne mot yttervegg og tak. - Lav takhøyde ca. 210 cm	
Tiltak: ja Oppgradering må påregnes, fuktsikring av yttervegg og topp dekke anbefales kontrollert/utbedret. Lokale tiltak lagt til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000 - 50 000.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405230097	
Selger 1 navn	
Astrid Falck Olsen	
Gateadresse	
Einerveien 21	
Poststed	Postnr
SANDNES	4316
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	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalennr.	4397327

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 faglært
Beskrivelse	Dusjkabinett
Arbeid utført av	Bent Ståle Haukalid byggfirma
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja	
Beskrivelse	Kontakt Haukalid
2.2	Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja	
Beskrivelse	Kontakt Haukalid
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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja	
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	En mus hvert femte år. Skadedyrfirma har ikke funnet ut hvor den har kommet inn.
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	Nei
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja	
Beskrivelse	Varmepumpe installert av Toshiba
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja	
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, tømrerarbeid 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	Nei

- 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
- 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

Document reference: 1405230097

Tilleggskommentar

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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

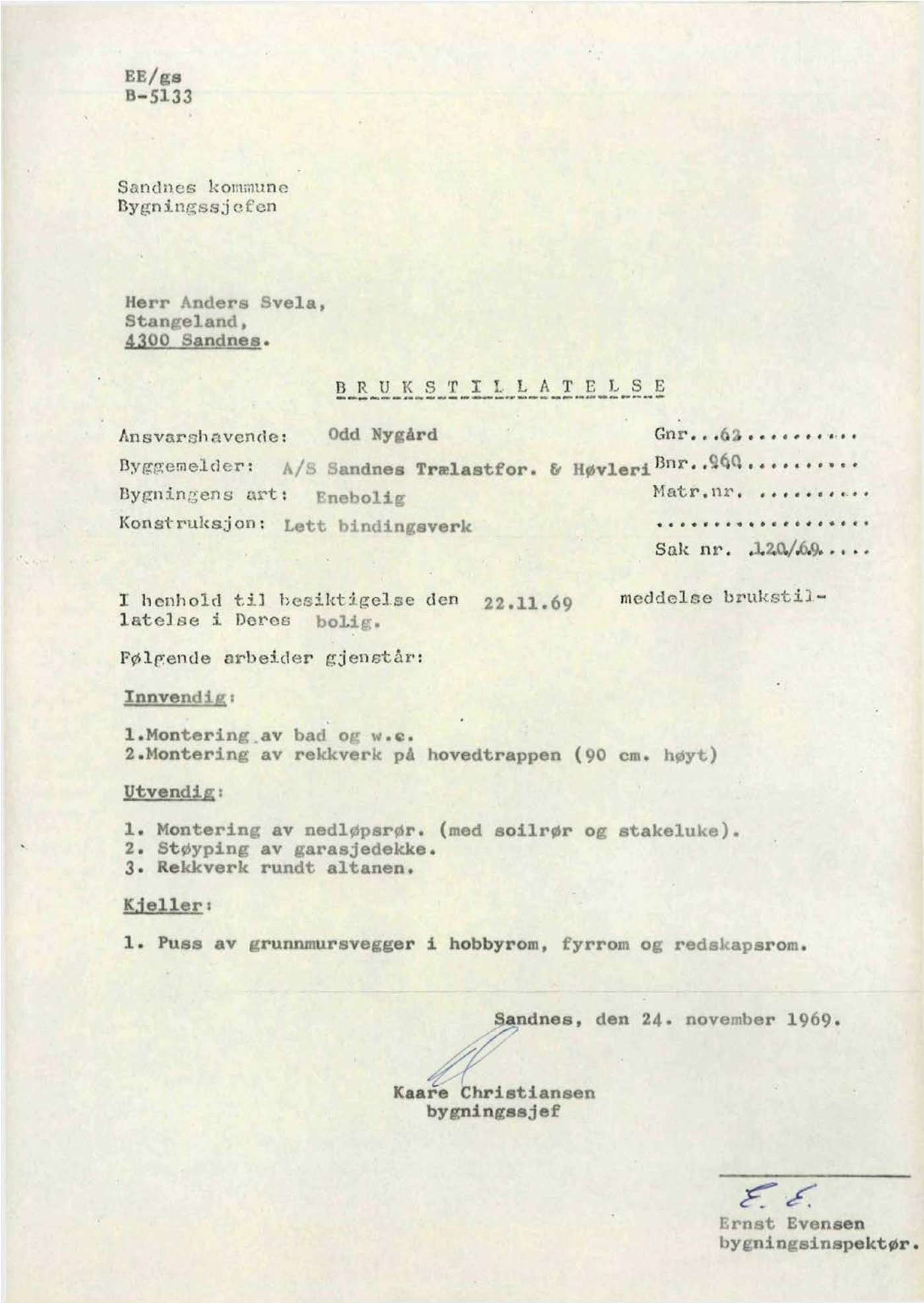
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405230097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Falck Olsen	2d74c898ae7228f10f0fa65 2c4b1eb770b13d2e1	09.04.2024 08:13:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405230097

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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>



[illegible]



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 eieendom (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, varmpumper 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-antennar 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 garderobehyller 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.
4. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Einerveien 21
4316 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer: 1405230097

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon