



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Skaret 6, 4326 SANDNES

**Unik familiebolig på 485 kvm.
Renvert og vesentlig påkostet i
2019.**

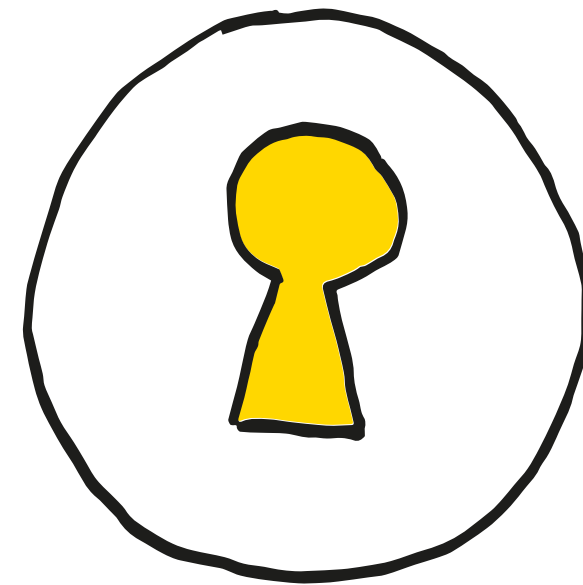
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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.



Velkommen til visning i Skaret 6



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!



Velkommen inn!

INNHold

U. etg: Entrè, hall, soverom (ikke godkjent), kott, bad, badstu, stue/ hobbyrom/ teningsrom (tidl.bassenområde).

1. etg: Trappegang/ hall, gjestetoalett, kjøkken, stue, 2 bad, 2 soverom, garderoberom, vaskerom.

2. etg: Trappegang/ hall, 3 soverom-hvorav det ene ikke er godkjent, bad/ vaskerom, kjøkken, stue.





Eiendomsmegler MNEF

Gerry Carlmark

Mobil 975 48 358
E-post gerry.carlmark@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger
Kongsgata 10, 4005 Stavanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 690 000,-
Omkostn.: Kr 261 390,-
Total ink omk.: Kr 9 951 390,-
Selger: Sissel Falch
Tom Sverre Falch

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 435/485 m²
Tomtstr.: 1023 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 28

Oppdragsnr.: 1404240029

Unik bolig for familier med både små og store barn.

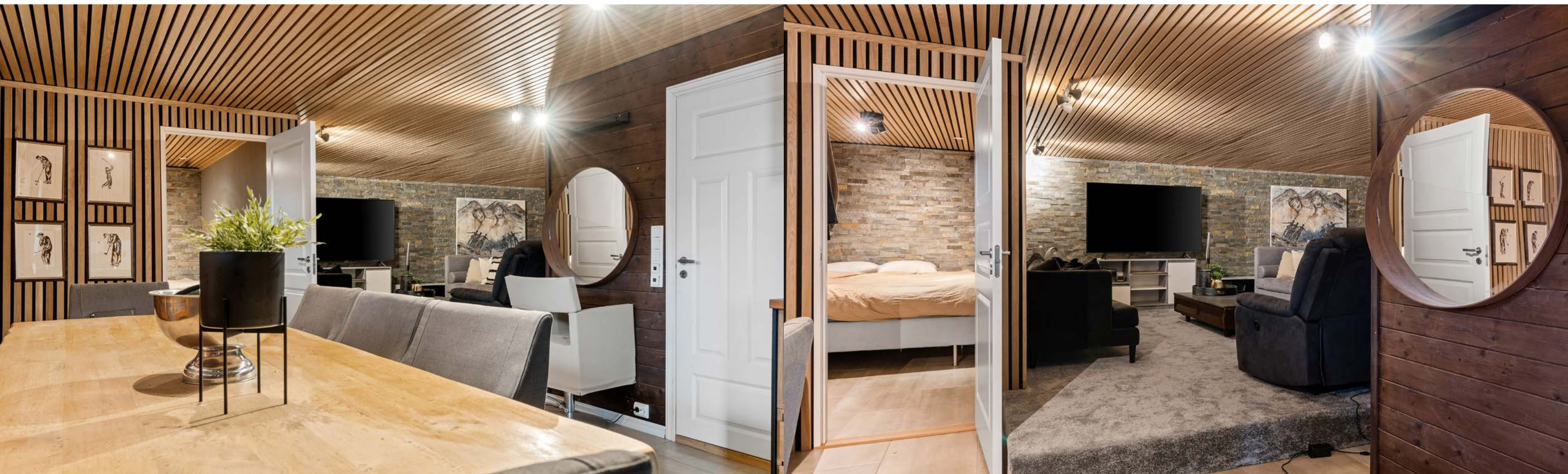
Velkommen til visning i Skaret 6- en vesentlig påkostet familiebolig på hele 485 kvm. Her er det nok av plass for dem som har små, store eller voksne barn i huset.

Boligen har opprinnelig et nyrenovert svømmmebasseng i 1. etg og kan med enkle grep tilbakeføres hvis ønskelig. Selger har lagt et midlertidig gulv over bassenget og innredet rommet til stue.

Boligen er innvendig tilnærmet totalrenovert i 2019. Også utvendig er boligen påkostet med bl.a utskiftning av diverse vinduer og dører samt nye glasserte takpanner m.m.
I tillegg til ildsted har boligen 4 varmepumper som holder huset lunt og varmt.
Dobbel garasje og parkering i gårdsrom med varmekabler i hjulspor.
Solrik terrasse med utepeis.

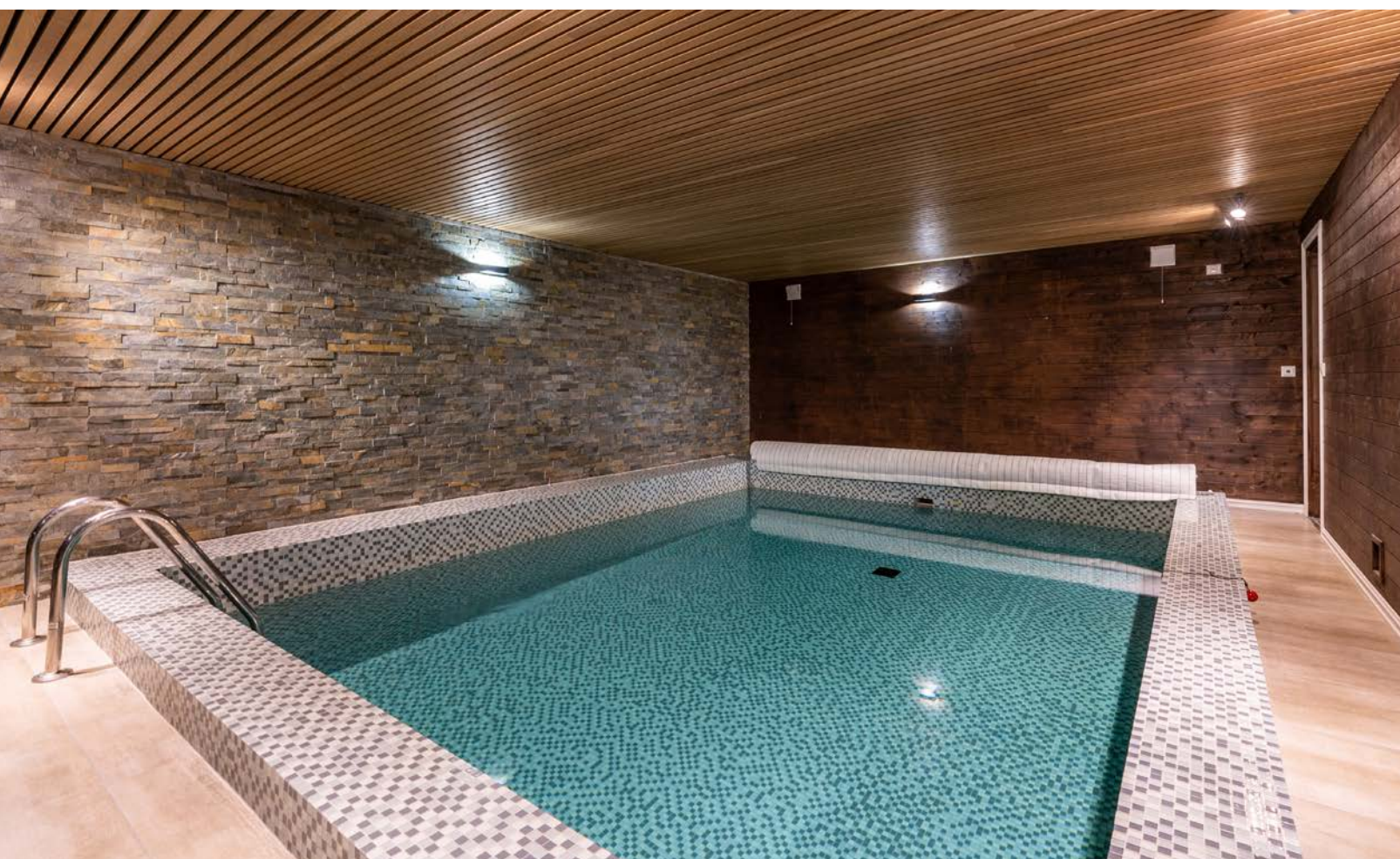


U. etg: Bassengområdet er omgjort til stue og soverom.
Soverommet er ikke godkjent.
Innredningen av det tidligere bassengområdet fremstår i
dag som et trivelig oppholdssted.
Her er det også egen inngang fra utsiden.



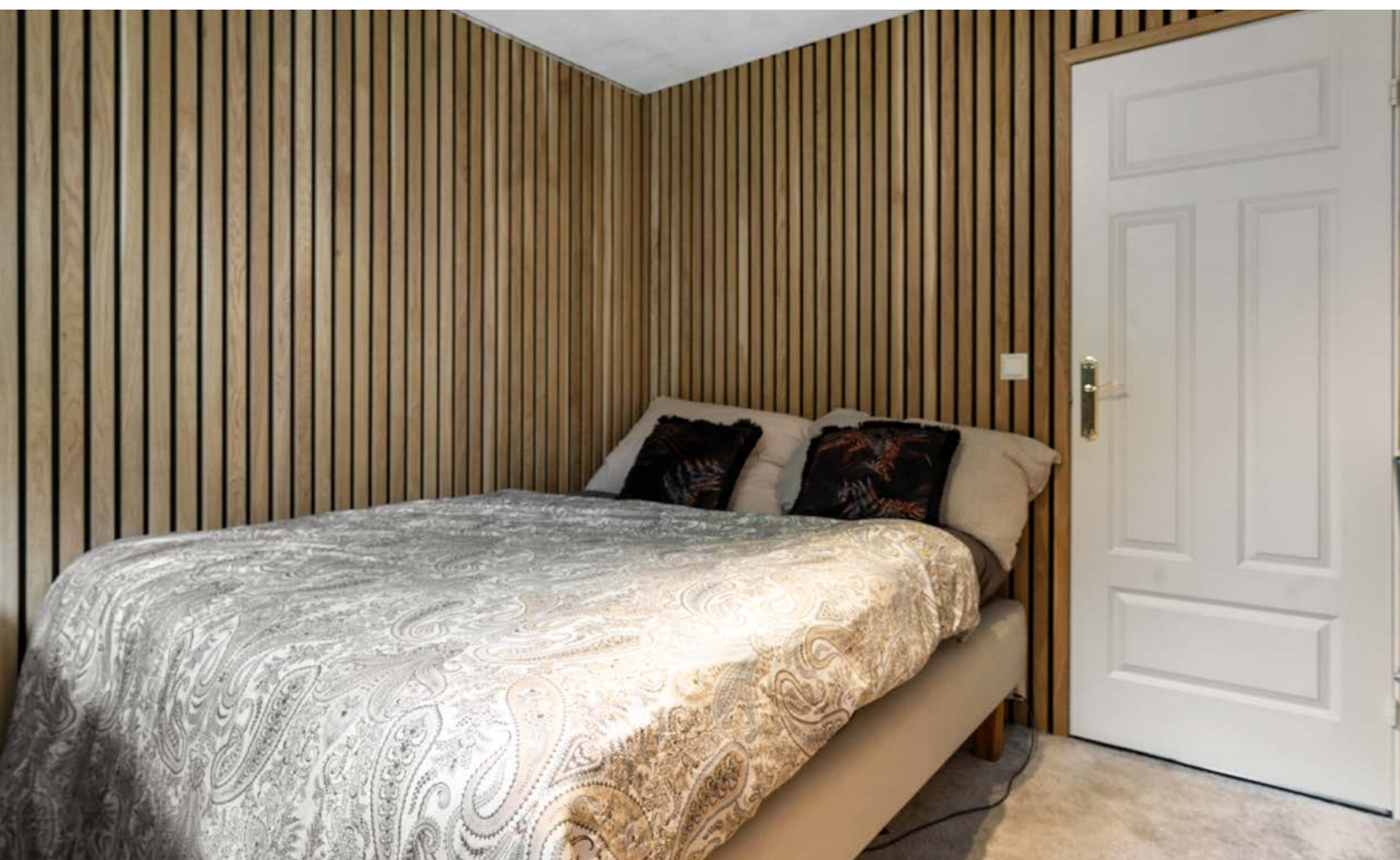
U. etg: Tidligere svømmehall. Vannet er tappet ut og det er lagt gulv over bassenget. Med enkle grep kan bassenget tas i bruk.

Bad i underetasjen
(1 av totalt 4)



U. etg: Soverom (ikke godkjent). Rommet er opprinnelig adkomst til garasjeanlegget.

Eget gjestetoalett i 1. etasje.



Romslig stue

Flotte vindusflater og foldedører som lett kan skyves helt til siden.





Et praktisk og funksjonelt kjøkken



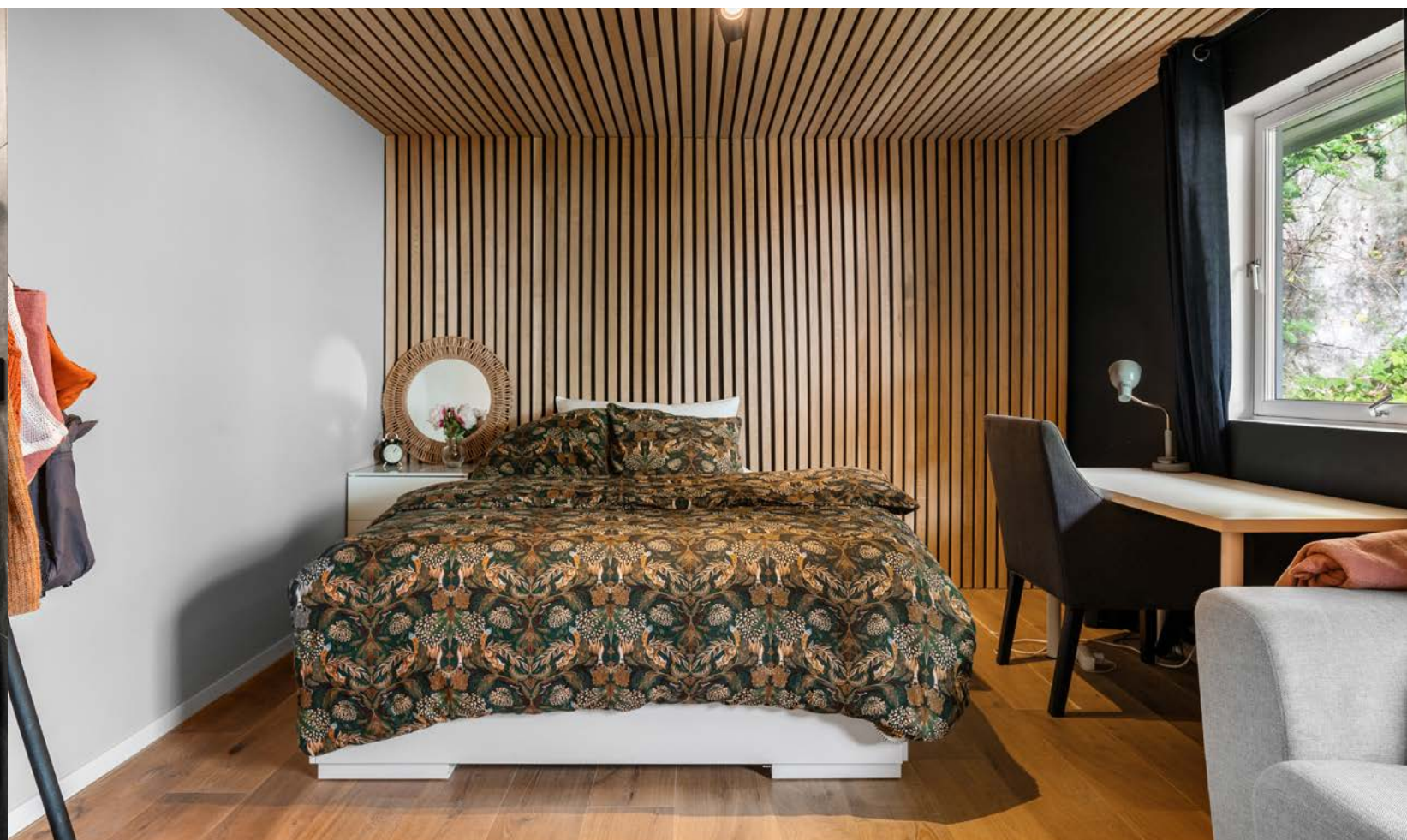
Hovedsoverom

- med garderoberom og eget bad





Soverom nr 2 i denne etasjen er også av romslig størrelse



Bad 2 i 1. etasje.



Vaskerom og bi-inngang i 1. etasje





Loftet: Trappegang/ hall, 3 soverom -hvorav det ene ikke er godkjent,
bad/ vaskerom, kjøkken, stue.







Plantegning

U. etasje



Approx.

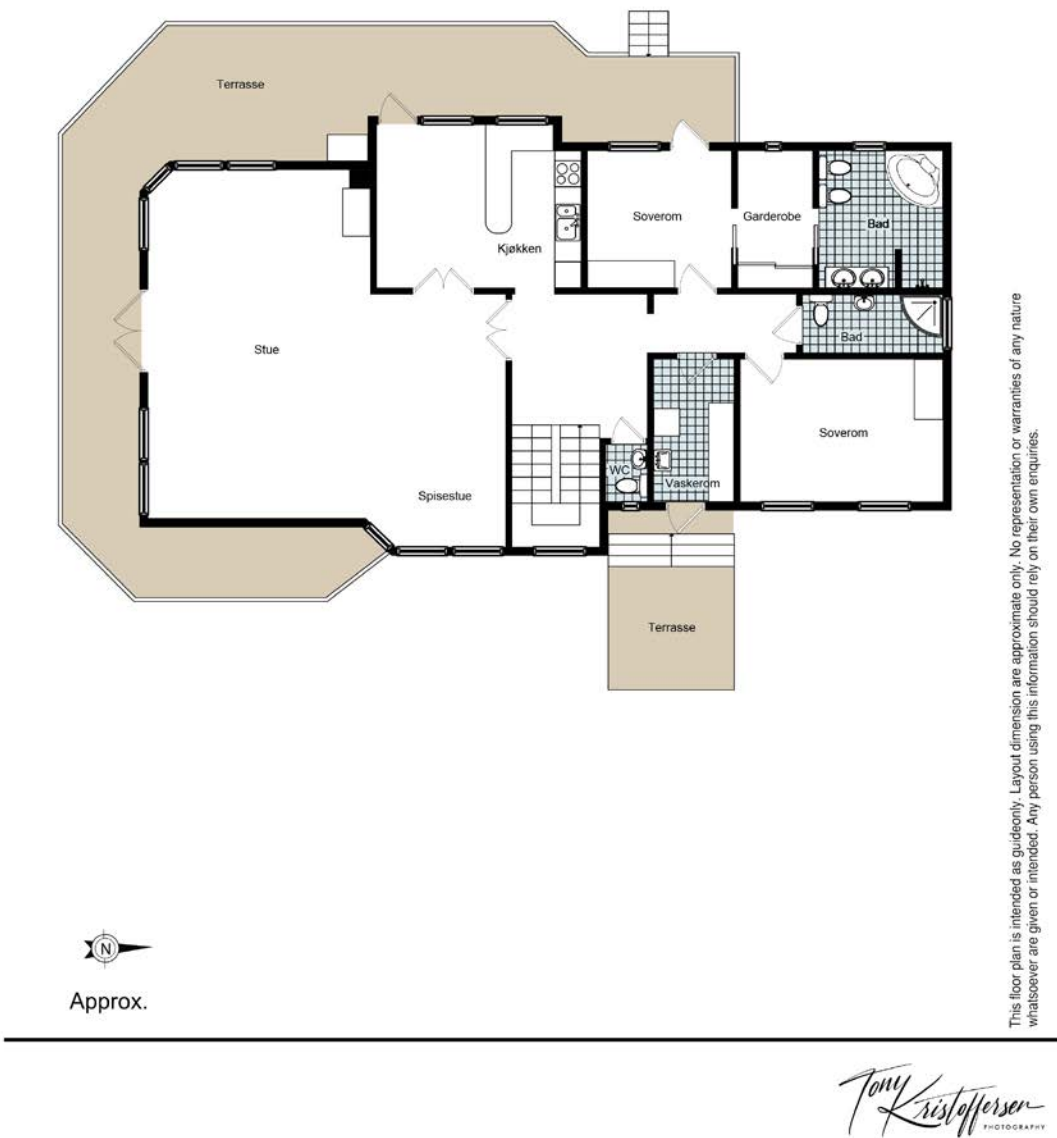
This floor plan is intended as guidance only. No representation or warranties of any nature whatsoever are given or intended. Any person using this information should rely on their own enquiries.

Tony Kristoffersen
PHOTOGRAPHY

Plantegningene har avvik ift dagens innredning i bassengområdet.

Plantegning

1. etasje



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

Plantegning

2. etasje



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



Om eiendommen

Areal

BRA - i: 435 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 485 m²
TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 118 m²
BRA-e: 50 m² 1. etasje
BRA-i: 184 m²
2. etasje
BRA-i: 133 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
48 m²
2. etasje
8 m²

Tomten

1023 kvm eiet tomt. Tomten ligger i et skrånet terreng og er opparbeidet med gårdsrom og hageparti. Meget solrikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i svært attraktive omgivelser i etterspurt boligområde. Kort vei til skoler og barnehager, idrettsanlegg, dagligvarehandel og turområder.

Bebyggelsen

Området består stort sett av tilsvarende villa bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bernt Petter Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedsaklig mur/ betong og tre. Se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann for nærmere beskrivelse.

Innhold

U. etg: Entrè, hall, soverom (ikke godkjent), kott, bad, badstu, stue/ hobbyrom/ teningsrom (tidl.bassenområde).
1. etg: Trappegang/ hall, gjestetoalett, kjøkken, stue, 2 bad, 2 soverom, garderoberom, vaskerom.
2. etg: Trappegang/ hall, 3 soverom -hvorav det ene ikke er godkjent, bad/ vaskerom, kjøkken, stue.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon:

Kledning tre fra byggeåret. Malt 2019. Vurdering av avvik: Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak: Det må regnes med normalt vedlikehold og på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

Dører:

Utevendige dører som ikke er fra 2019 er fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn 50% av normal levetid

som er 20-40 år er oversteget iht Byggforskserien 700.320
Konsekvens/tiltak: Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Vinduer:
Vinduer med unntak av vinduer fra 2019 er fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget iht Byggforskserien 700.320
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong med terrassebord i tre. Rekkverk i tre.
Vurdering av avvik: Noe slitasje på terrassebord ble observert.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold etter ønske og behov.

Overflater:
Innvendige overflater er tilnærmet totalrenovert i 2019. Ujevnheter som normal art iht. alder.
Vurdering av avvik: Ujevnheter, gliper/bevegelse i heltre parkett, generelle rift og merker ble observert.
Bom (hulrom under flis) ble registrert.
Enkelte avslutninger er ikke 100% gjennomført.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak.
Innvendige dører:
Skyvedør inn mot bad.
Vurdering av avvik: Skyvedør henger.
Konsekvens/tiltak: Justeringer må påregnes.

2. etg. Bad/ vaskerom. Overflater gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik: Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.

Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver. Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato. Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt , eller at limen har løsnet på enkelte områder.
Bom kan oppstå umiddelbart etter befarings, ofte dersom det er temperatur forandringer.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dette avviket.

1. etg. Bad. Overflater gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik: Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017. Bom ble observert.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dette avviket.

Underetasje bad. Overflater, vegg og himling:
Flis på vegg i dusj, panel på resterende vegger. Malt tak.
Vurdering av avvik: Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.
Konsekvens/tiltak: Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

Underetasje bad. Overflater gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik: Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017. Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.
Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato. Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt , eller at limen har løsnet på enkelte områder. Bom kan oppstå umiddelbart etter befarings, ofte dersom det er temperatur forandringer.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dette avviket.

1. etg. Bad 2. Overflater gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Vurdering av avvik: Bom (hulrom under flis) ble observert.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dette avviket.

1. etg. Overflater, vegg himlinger:
Malte vegger og malt innvendig tak.
Vurdering av avvik: Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.
Konsekvens/tiltak: Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1. etg. Vaskerom. Overflater gulv:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk under seksjon er ikke kontrollert.
Vurdering av avvik: Bom under fliser ble observert.
Konsekvens/tiltak: Vaskerommet fungerer med dette avviket.

2. etg. Stue/ kjøkken. Avtrekk:
Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Avtrekk over ovn anbefales montert.
Drenering:
Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Det er ikke synlig gunnmursplast over alt og toppliste er ikke montert.
Vurdering av avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Klemliste på topp av grunnmurs platen er ikke montert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å

få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Klemliste bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og gunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i betong.
Vurdering av avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak på kort sikt.

Forhold som har fått TG3:
Utvendige trapper:
Utvendig trapp i betong. Forstøtningsmur i betong/stein.
Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk på utvendige trapper og på forstøtningsmur iht dagens forskrifter.
Åpning mellom trinn er mer enn tillat åpning på 10 cm.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering anbefales.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis ikke garantier for funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er modernisert og påkostet i 2019. Se vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring fra selger.

Parkering

Dobbel garasje. Oppstillingsplass foran garasjen med varmekabler i hjulspor.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring polise nr 87874116

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt 4 varmepumper og ildsted.

Energiforbruk

Det siste halvåret i 2023 har gjennomsnitt forbruk

vært 2720 kw per mnd.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 41 686,- for 2024

Formuesverdi primær

Kr 2 015 077,- for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 657 292,- for 2022

Andre utgifter

Megler er ikke kjent med andre løpende kostnader er det som er opplyst om i denne salgsoppgave bortsett fra eget strømforbruk, TV og internett avtaler, innbo -og bygningsforsikring.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 28 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:

1108/34/28:
25.04.2023 - Dokumentnr: 421123 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

11.02.1976 - Dokumentnr: 817 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:34 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1458413 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:34 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 03.10.1986. På ferdigstillestidspunktet gjenstod følgende arbeid på eiendomme:
- Utvendige trapper med rekkverk.
- Planering med fall fra vegg.
- Innpushing av vinduer/ dør i mur/ betong vegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom i u. etg i hall står oppført som bod/ adkomst til garasje på opprinnelige plantegninger og "soverom" i det tidligere bassengområdet samt det ene soverommet i 2. etg. som også er opprinnelig bod, er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at utvendig trapp til loftetasjen sannsynligvis ikke er søkt om. Det legges derfor til grunn at trapp ikke er godkjent Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et

boligregulert område ihht reguleringsplan id 7303 for del av gnr 34 bnr 1 og 2 med flere.
Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 overtakelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

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

9 690 000,- (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)
242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 500 250,00))

261 390,- (Omkostninger totalt)

9 951 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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 dekningsalg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast meglerprovisjon kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 19 900,- for tilrettelegging og kr 5 900,- for oppgjør samt utlegg ihht oppdragsavtalen.

Oppdragsansvarlig

Gerry Carlmark
Eiendomsmegler MNEF
gerry.carlmark@aktiv.no
Tlf: 975 48 358

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling
Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
04.03.2024

Skaret 6

Nabolaget Skaret - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skaret Linje 28	2 min 0.1 km
Sandnes bussterminal Ruten Linje L5	7 min 3.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 18.8 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

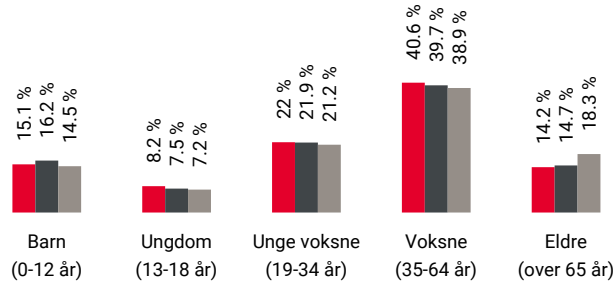
Kleivane skole (1-7 kl.) 279 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 436 elever, 29 klasser	25 min 1.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	26 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 3.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skaret	1 820	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 0.9 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skaarlia PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Austrått	12 min

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. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

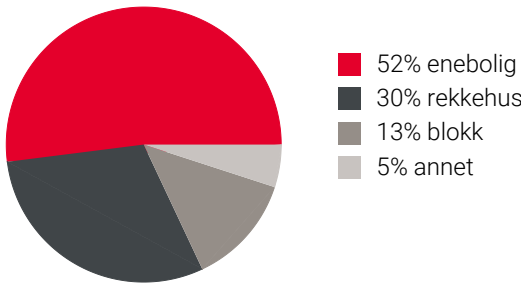
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

- Iglemyr stadion 13 min 1 km
- Kleivane flerbrukshall 12 min
- Ganddal Terapi & Trening 3 min
- SATS Hana 5 min

Boligmasse



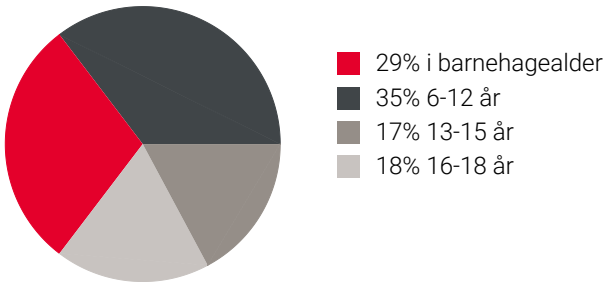
«Flott boligområde, nær naturen!»

Sitat fra en lokalkjent

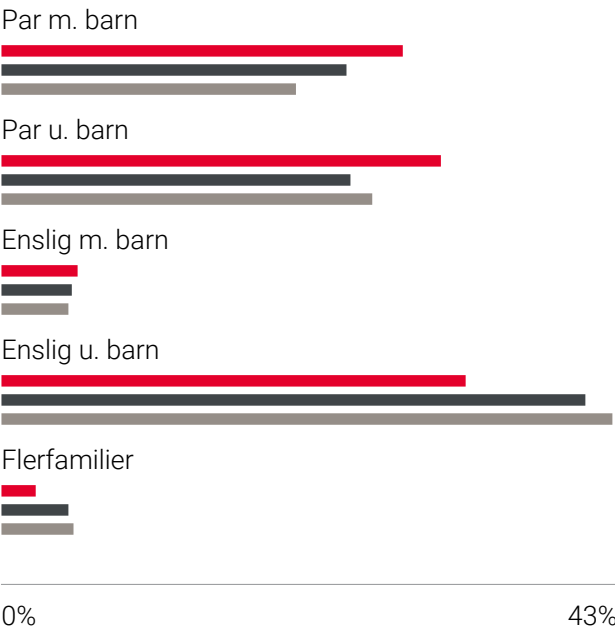
Varer/Tjenester

- Maxi Sandnes 6 min
- Apotek 1 Hana 26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



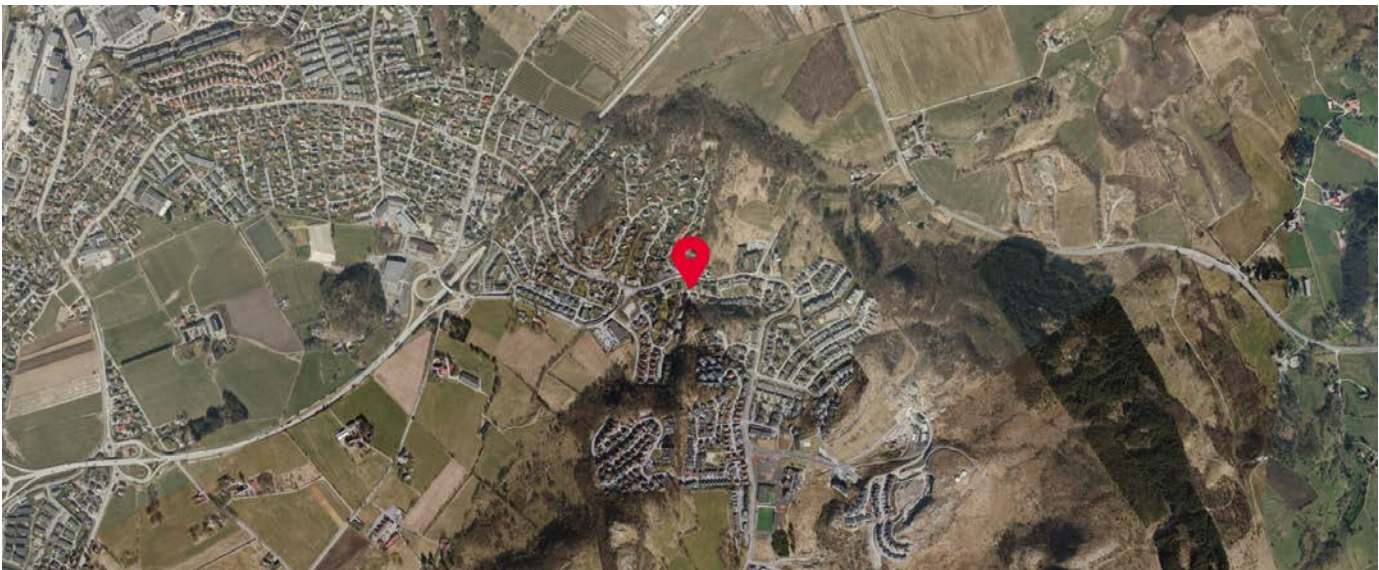
Familiesammensetning



- Skaret
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
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. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Stavanger

Oppdragsnr.

1404240029

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Tom Sverre Falch

Sissel Falch

Gateadresse

Skaret 6

Poststed

Postnr

SANDNES

4326

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

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg Forsikring

Polise/avtalendr.

87874116

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradering med Samsvarserklæring på 2 bad i hovedetasje og 1 bad i underetasje.

Arbeid utført av

Alfabo, Sandsgårdalen 13, 4318 Sandnes

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Var en del av oppgraderingen av våtrommene.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering ifbm. renovering av bolig i 2019.

Arbeid utført av

Haga Elektro

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takarbeid / nye takstein og oppgradering av terrasse rundt huset.

Arbeid utført av

Vision Bygg AS i 2019.

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: 1404240029

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: 1404240029

Initialer selger: TSF, SF

3

46

Initialer selger: TSF, SF

4

47

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Sverre Falch	d54866d8d7b585e84f760d5ffc1f3c949a34230	11.02.2024 10:51:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Vikse Falch	ac031ed56cf36ffd344fa26ddc3485c6038239a4	11.02.2024 10:54:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240029

- 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>



Tilstandsrapport

Skaret 6, 4326 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 34, bnr. 28

Areal (BRA): Enebolig 485 m²



Befaringsdato: 27.02.2024 Rapportdato: 01.03.2024 Oppdragsnr.: 12979-1410 Referansenummer: VH1417

Autorisert foretak: Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no
951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1986.
Boligen er innvendig tilnærmet totalrenovert i 2019.
Store del av utvendige dører og enkelte vinduer er fra 2019.
Det er lagt varmekabler under alle flisebelagte gulv.
Bassengrom med svømmebasseng er bygd om til stue og kontor.
Rommet kan gjenopprettes som bassengrom ved behov.
Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.
Den gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG
Tekket med glasert takstein fra 2019.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Takrenner fra 2019.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Reisverk i tre.
Det er ikke oppdaget tegn på svekkelse av veggkonstruksjon.
Vinduer eks. vinduer fra 2019 er fra byggeåret.
Vinduer med isolerglass fra 2019.
Takvinduer.
Vindu på et soverom andre etasje.
Et vindu i trapperom.
5 vinduer i stue andre etasje.
Et vindu på gang i underetasje.
Ytterdører i tre fra 2019.
Balkongdør fra vaskerom.
Balkongdør fra vaskerom.
Foldedør og to fløyet dør i stue første etasje.
Dør fra bassengrom.
Ytterdør fra 2019.
Garasjeporter er fra 2019.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Vedlikehold av terrassebord anbefales.
Utvendig trapp i betong.
Forstøtningsmur i betong/stein.

INNVEDIG

Innvendige overflater er tilnærmet totalrenovert i 2019.
Ujevnheter som normal art iht. alder.
Pipe og ovn er montert i byggeåret.
Trapp i tre 2019.
Rekkverk i tre og glass.
Innvendig dører i tre og finer.
Skyvedør inn mot bad.

VÅTROM

Bad underetasje.
Flis på vegg i dusj, panel på resterende vegger.
Malt tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Bad nr.2 første etasje.
Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for kontrollen.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.
Den kan være skjult.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Svømmebasseng.
Tekniske installasjoner er ikke kontrollert.
Membraner er ikke kontrollert.
Oppruller for duk til baseng er defekt. (Duken kan rulle manuelt)
Fliser og trepaneler på vegger.
Spaltepanel i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Kjøkkeninnredning.

Bad/vaskerom andre etasje.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.

Beskrivelse av eiendommen

Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad første etasje med inngang fra soverom.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Badekar.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Malte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under seksjon er ikke kontrollert.
Sluk under seksjon er ikke kontrolert.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN
Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er Integrert.
Mekanisk ventilasjon.
Kjøkken av ukjent alder.

SPESIALROM
Innredning med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Kobberrør
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, svømmebasseng og bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD
Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Det er ikke synlig gunnmursplast over alt og topplst er ikke montert.
Grunnmur i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje.	118	50	0	168
1 Etasje	184	0	0	184
2 Etasje	133	0	0	133
Sum	435	50	0	
Sum BRA	485			

Forutsetninger og vedlegg

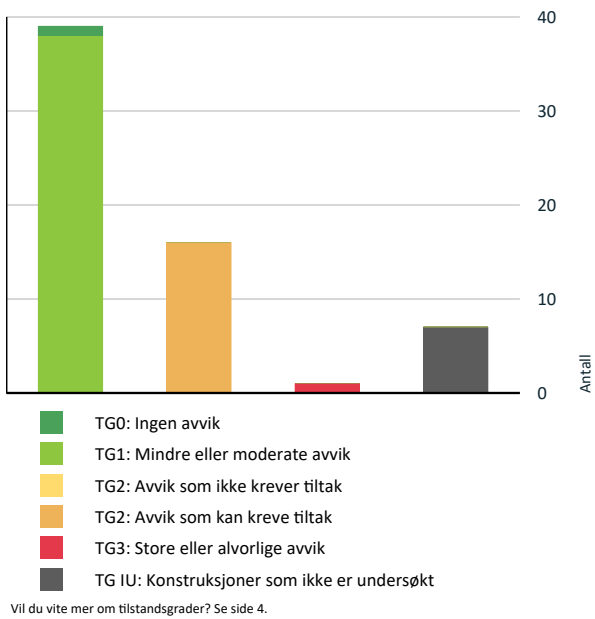
Lovlighet

Enebolig

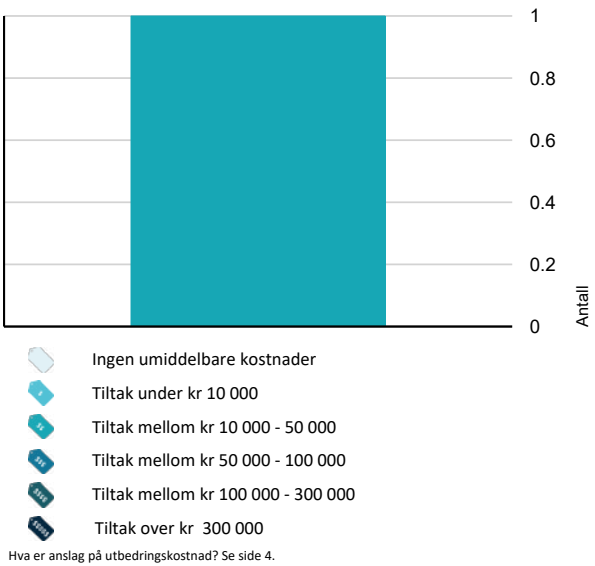
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod i underetasje er tatt i bruk som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrom > Underetasje. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Spesialrom > Underetasje. > Badstue > Overflater og konstruksjon

Tomteforhold > Byggegrunn

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører - 2

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

Taktekking

Tekket med glasert takstein fra 2019.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Nedløp og beslag

Takrenner fra 2019.

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre.
Det er ikke oppdaget tegn på svekkelse av veggkonstruksjon.

Veggkonstruksjon - 2

Kledning tre fra byggeåret.
Malt 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må regnes med normalt vedlikehold og på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vinduer

Vinduer med unntak av vinduer fra 2019 er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Vinduer - 2

Vinduer med isolerglass fra 2019.
Takvinduer.
Vindu på et soverom andre etasje.
Et vindu i trapperom.
5 vinduer i stue andre etasje.
Et vindu på gang i underetasje.

Dører

Ytterdører i tre fra 2019.
-Balkongdør fra vaskerom.
-Foldedør og to fløyet dør i stue første etasje.
-Dør fra stue underetasje.
-Ytterdør fra 2019.
-Garasjeporter er fra 2019.

Dører - 2

Utevendige dører som ikke er fra 2019 er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe slitasje på terrassebord ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold etter ønske og behov.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.
Forstøtningsmur i betong/stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på utvendige trapper og på forstøtningsmur iht dagens forskrifter.

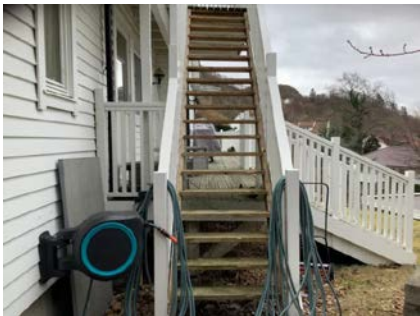
Åpning mellom trinn er mer enn tillat åpning på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er tilnærmet totalrenovert i 2019.
Ujevnheter som normal art iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter, gliper/bevegelse i heltre parkett, generelle rift og merker ble observert.

Bom (hulrom under flis) ble registrert.

Enkelte avslutninger er ikke 100% gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ovn er montert i byggeåret.

TG 1 Rom Under Terreng

Det ble ikke målt unormal høy fuktighet mot yttervegg.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre 2019.
Rekkverk i tre og glass.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

TG 2 Innvendige dører - 2

Skyvedør inn mot bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør henger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer må påregnes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad andre etasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.

Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befaring, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG II Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD 1

Generell

Bad første etasje med inngang fra soverom.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Bom ble observert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Badekar.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 1

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad underetasje.
Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusj, panel på resterende vegger.
Malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.
Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato.
Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt , eller at limen har løsnet på enkelte områder.
Bom kan oppstå umiddelbart etter befarng, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE. > BAD

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad nr.2 første etasje.

Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for kontrollen.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under flis) ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.
Den kan være skjult.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under seksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom under fliser ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungere med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under seksjon er ikke kontrolert.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er Integrert.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk over ovn anbefales montert.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Innredning med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

1 ETASJE > WC

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE. > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobberrør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, svømmebasseng og bad/vaskerom.

Andre VVS-installasjoner

Sprinkler anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Vet ikke men mye ble sjekket i forbindelse med oppussing i 2019.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Vi kjøpte huset i 2019. Har ikke noe grunn til å tro annet enn at det er godkjent installatør. Arbeid utført i forbindelse med oppussing ble gjort av Haga Elektro.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Vi hadde en total oppussing av huset i 2019. I den forbindelse ble mye av det elektriske sjekket av Haga Elektro.
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2019 2019 var det full renovering av huset.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke annet enn ved normal bruk, etc.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
- Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
- Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Det er ikke synlig gunnmursplast over alt og topplist er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320
Klemlist på topp av grunnmurs platen er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og gunnmursplast.

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt.

TG 1

Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje.	118	50		168		
1 Etasje	184			184	48	
2 Etasje	133			133	8	
SUM	435	50			56	
SUM BRA	485					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje.	Gang/hall/trapp, Soverom , Bad, Badstue , Stue med tekjøkken, Hjemmekontor , Teknisk rom	Garasje	
1 Etasje	Gang/trapp, Kjøkken, Bad 1, Stue , Garderobe , Vaskerom , 2 Soverom , Wc , Bad 2		
2 Etasje	Trapp/gang, 2 Soverom , Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Stue		

Kommentar

Garasje på 50 m2 er medregnet under arealberegningen som BRA-e.
Balkong på 48m2 i første etasje og balkong på 8m2 i andre etasje er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod i underetasje er tatt i bruk som soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	435	50

Kommentar

Enebolig Garasje er beregnet under S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2024	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Sissel Vikse Falch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	28		0	1023 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skaret 6							
Hjemmelshaver							
Falch Sissel Vikse, Falch Tom Sverre							

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

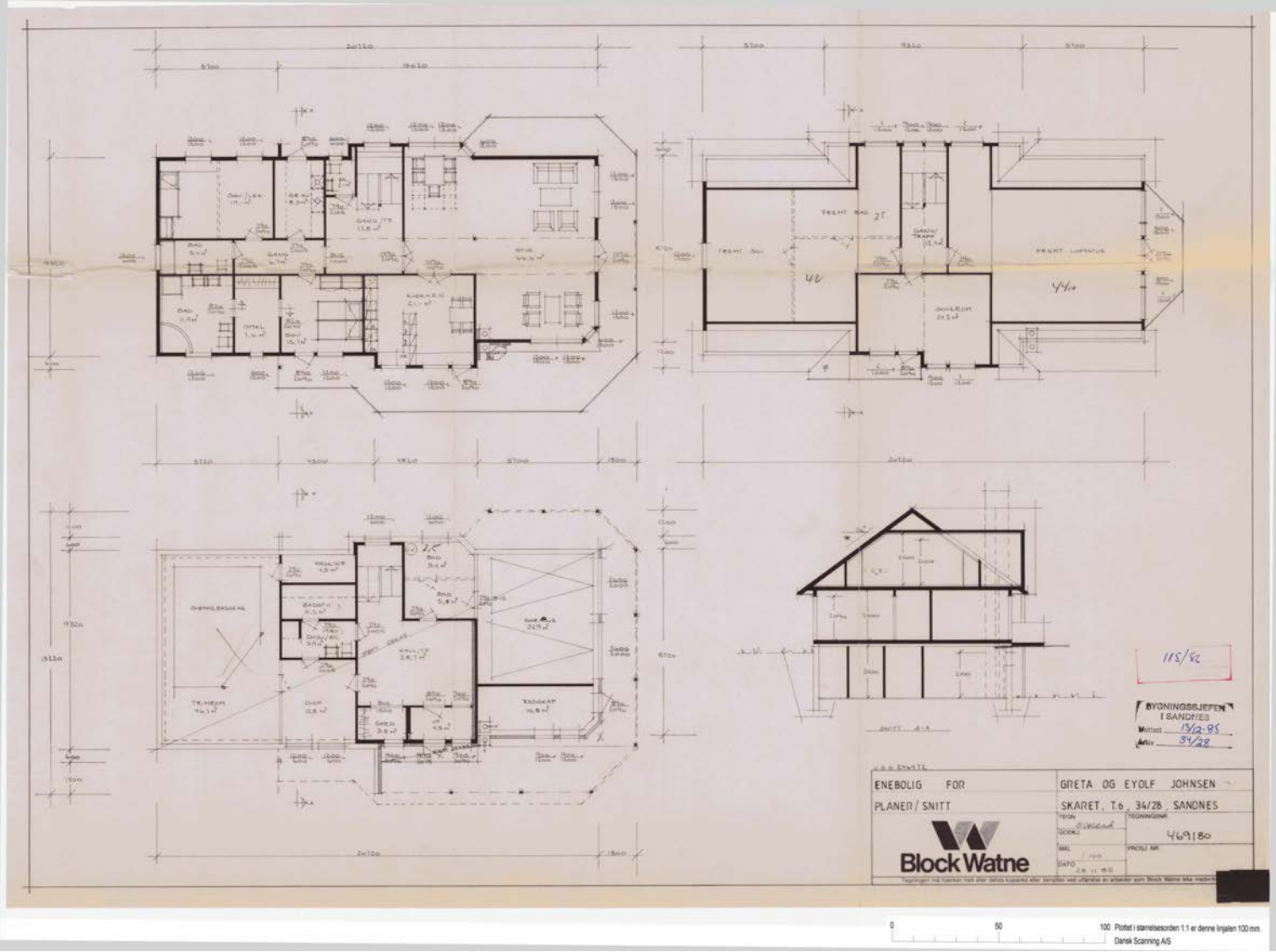
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

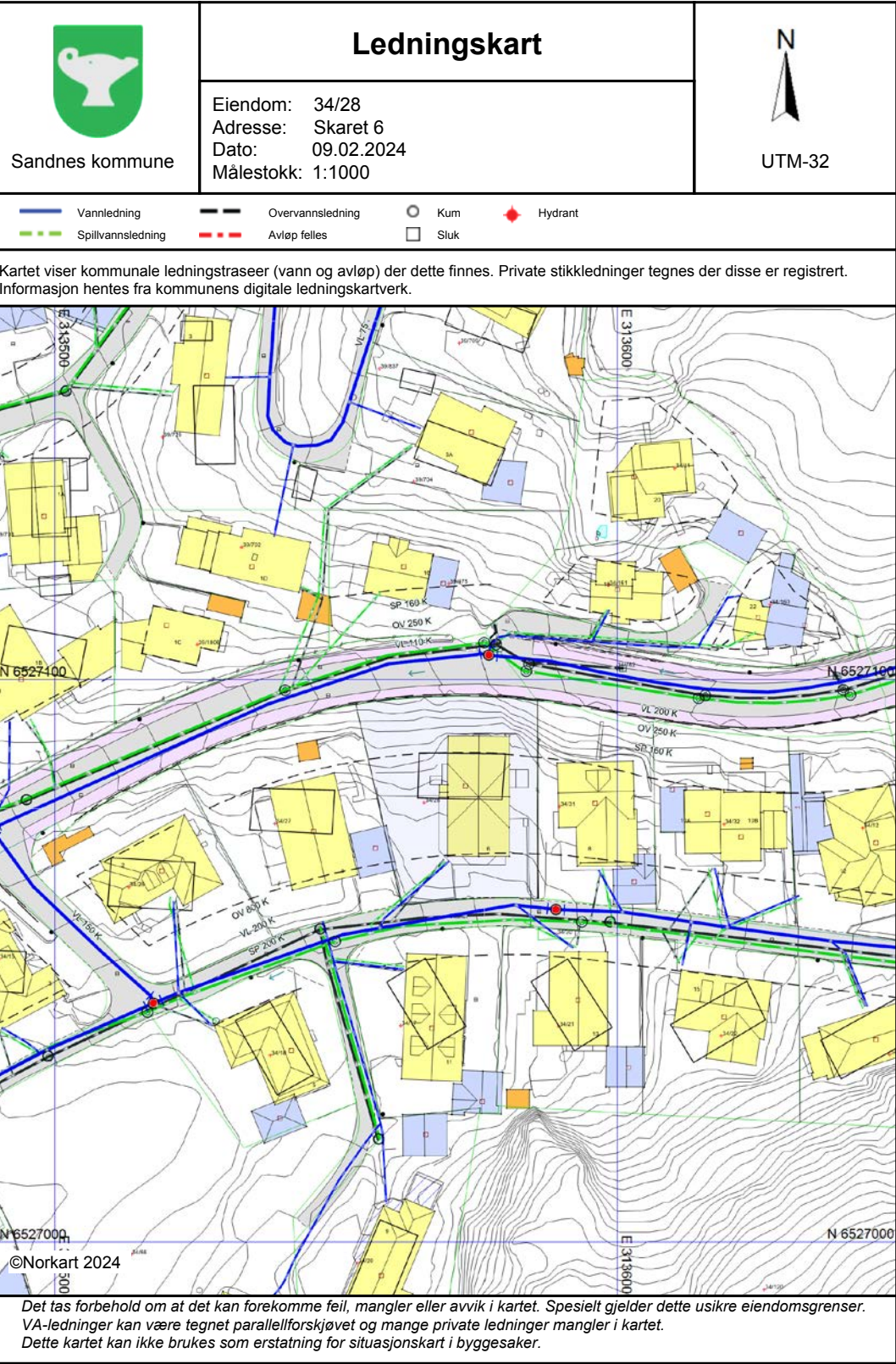
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/VH1417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)
Skaret 6, 4300 Sandnes

Registrernr. (Gnr/bnr)
34/28

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Enebolig

Dato for søknad
13.12.85

Dato for vedtak
31.1.86

Sak nr.
115/86

Byggherre
Eyolf og Greta Johnsen

Adresse
Skaret 6, 4300 Sandnes

Tlf.

Anmelder
G. Block Watne

Adresse
Erl.Skjalgsonsgt., 4300 Sandnes

Tlf.

Ansvarshavende
T. Haugland

Adresse

Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

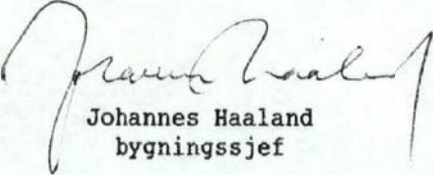
Utvendig: 1. Utvendige trapper med rekkverk.
2. Planering med fall fra vegg.
3. Innpuising av vinduer/dør i mur/betongvegg.

Kjeller: 1. Isolering.

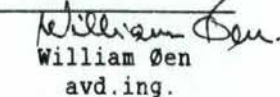
Boliget.: 1. Overgang gulv-vegg i bad må utføres forskriftsmessig.

Loft: Ikke innredet.

Annet: Sikring av skråning i nord.
Dør bod - garasje skal være B 30.



Johannes Haaland
bygningssjef



William Øen
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 03.10.1986

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

73



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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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.
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.
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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren 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.
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.

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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke 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: Skaret 6
4326 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Stavanger
Saksbehandler: Gerry Carlmark

Oppdragsnummer: 1404240029

Telefon: 975 48 358
E-post: gerry.carlmark@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: 04.03.2024

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