

aktiv.



Jærveien 213, 4321 SAØNDNES

Velholdt familiebolig med en særdeles pent opparbeidet og beplantet eiendom på hele 1736kvm.



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 241 640,-
Total ink omk.: Kr 9 141 640,-
Selger: John Kristoffersen
Borghild Kristoffersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 196/219 kvm
Tomtstr.: 1736 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 40
Gnr. 46, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1405240174

En eiendom som er gjennomført til fingerspissene.

Vi har gleden av å presentere en eiendomsperle av de sjeldne! Jærveien 213 går over 2 plan og har en familievennlig planløsning og en pent opparbeidet og beplantet eiendom. Selve boligen er innholdsrik og er tatt hånd om med kjærlighet. Det er et stort og velstelt uteområde med bl.a. et stort gårdsrom m/lekker brostein, flere hageområder, nydelige blomster, trær, flere sitteområder, vanddam m/fontene, lite fossefall og bro som binder områdene sammen i nydelig harmoni. Når det i tillegg er sol fra morgen til kveld, så kan det knapt bli bedre.

Er man sporty og liker turer er det flere områder med opplyste turstier i nærheten.

Hva angår kollektivtilbud så er det rikelig med busser som går inn til sentrum av Sandnes, samt togstopp på Ganddal som tar deg både mot nord og sør.

Velkommen



Velkommen til Jærveien 213

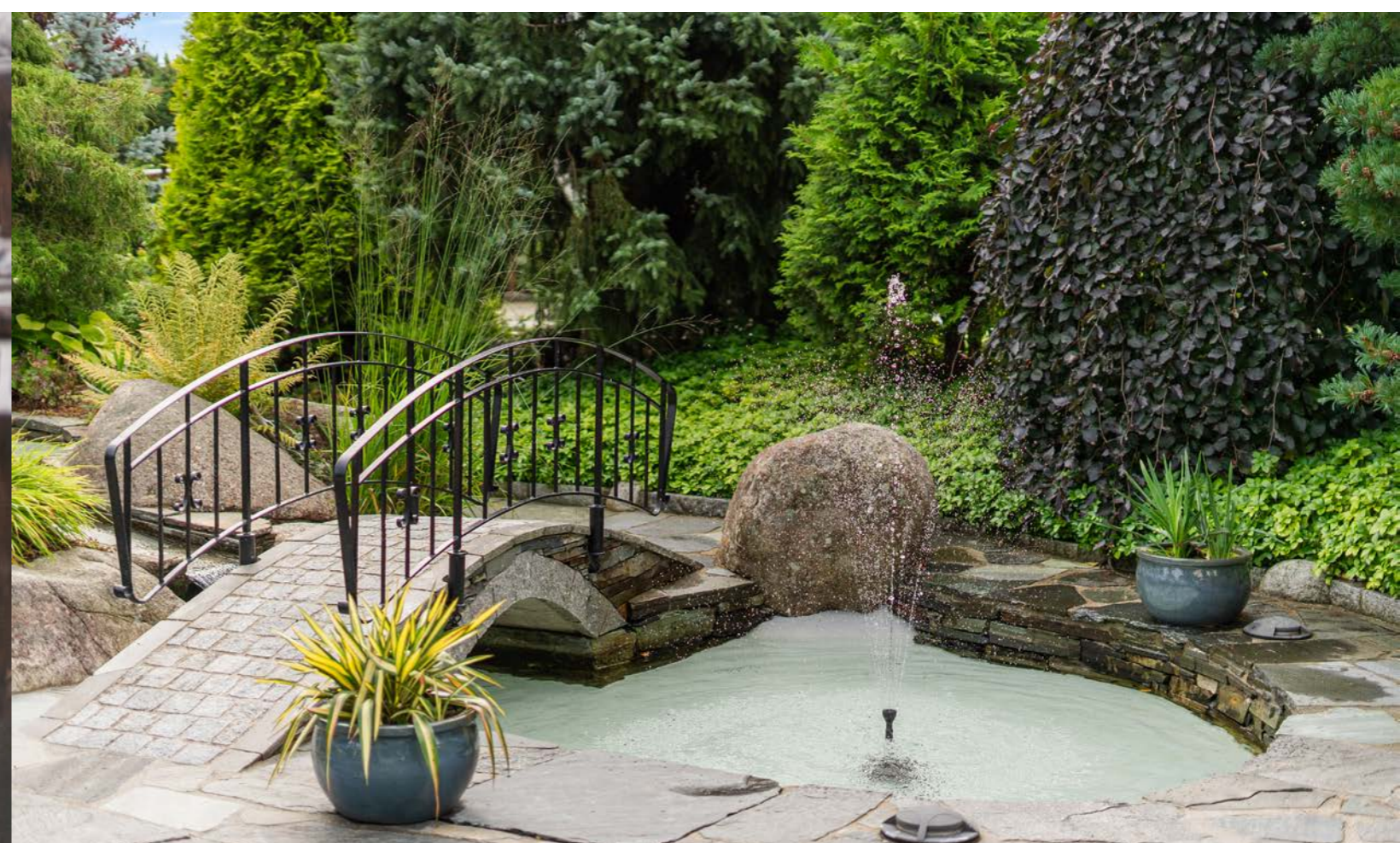
Presentert av Trond Kristoffersen v/Aktiv Sandnes

Pent opparbeidet gårdsrom og en dobbel garasje med snekkerbod og romslig loft.

Vakker hagen som gir plass til ro og refleksjon

Uteområdene er i en egen klasse når det kommer til kvalitet, solforhold og smarte løsninger. Det er sittegrupper på flere sider av boligen som gir perfekte solforhold hele dagen.

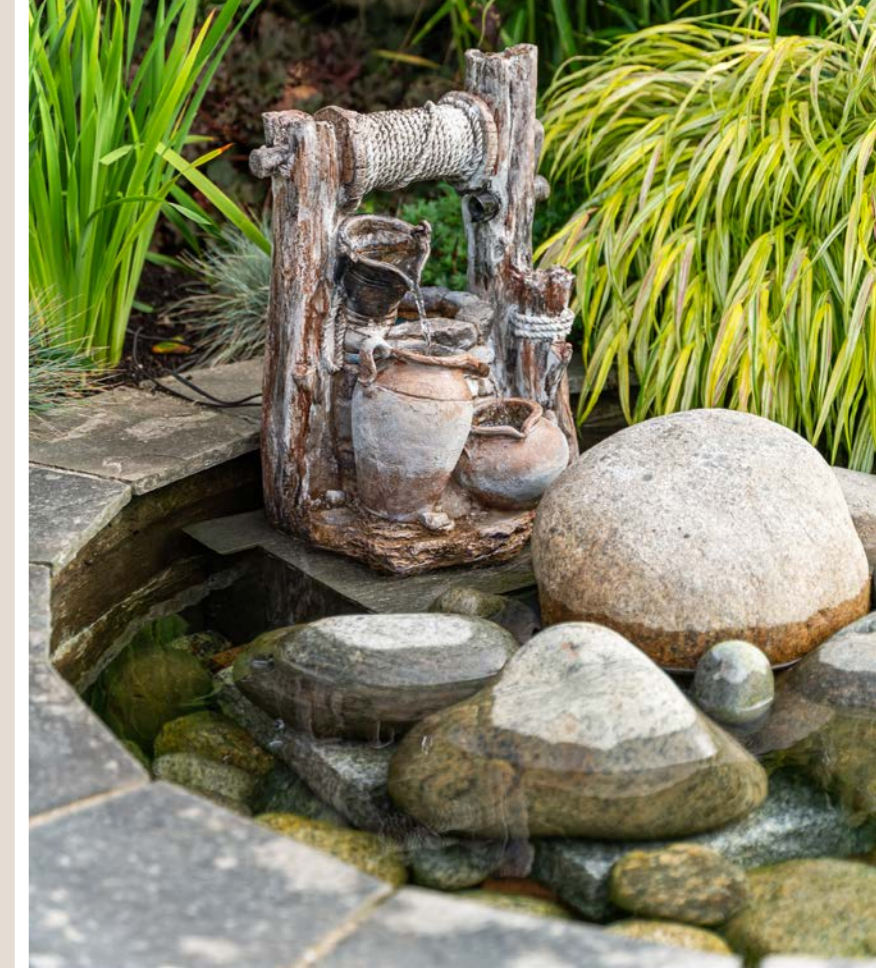




Lettstelte hageområder

for deg som ønsker et flott uteområde,
men ikke har "grønne fingrer".

Hver minste detalj er
gjennomtenkt for den beste
opplevelsen.



Romslig stue

Flere møbleringsmuligheter.

Store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp.

Varmepumpe og vedovn.

Fra stuen er det utgang til balkongen.





Romslig kjøkken med peisovn

Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og et stort kjølehjørne. Det er for øvrig mye skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Nydelig slipt Oppdal skifer m/varme på gulv.



Flislagt baderom

Her er alt tilrettelagt for den beste start på dagen, eller for en god "spaopplevelsen" etter endt arbeidsdag. Badet, som har gulvvarme, er innredet med hjørnekar, dobbel vask, dusjnisse og vegghengt wc.



Flere rom

Hovedsoverommet som ligger i hovedetasjen er romslig og har god garderobeplass. Fra rommet er det utgang til det flotte utområdet. Soverom 2 blir pr dags dato brukt som ei ekstra stue. Her er det direkte utgang til de nydelige uteområdene.





Pent og gjennomført

Inngangspartiet har god plass til yttertøy og sko.

Gulvvarme for den beste opplevelsen.



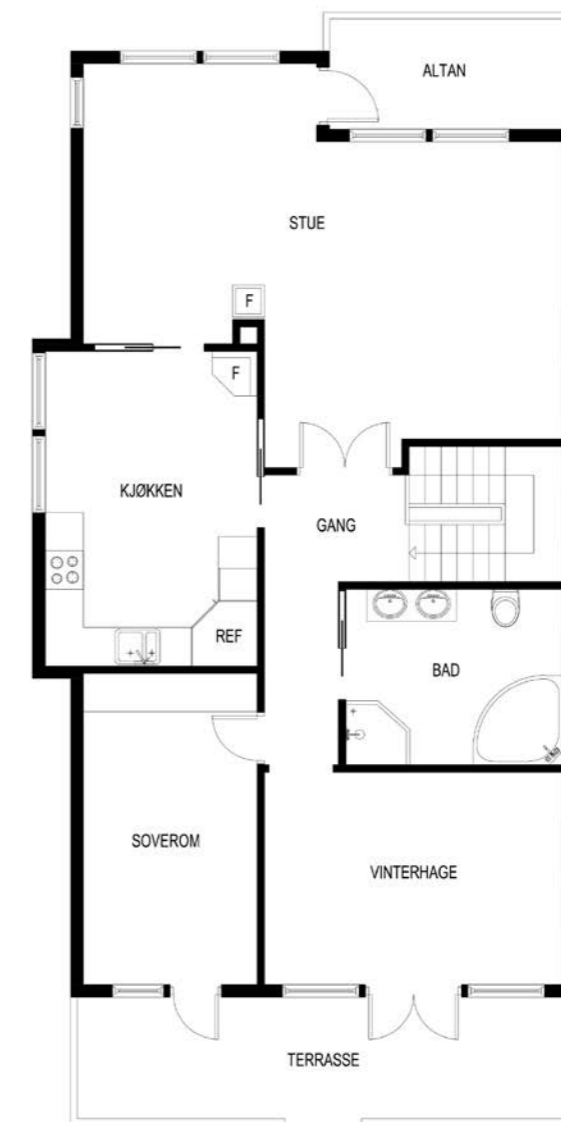
Underetasje

Gang m/gulvvarme, biinngang m/gulvvarme, bad m/gulvvarme, 2 boder, soverom, stue, bod u/trapp.
Stuen i underetasjen (ikke godkjent).





H. etasje



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

aktiv.

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

U. etasje



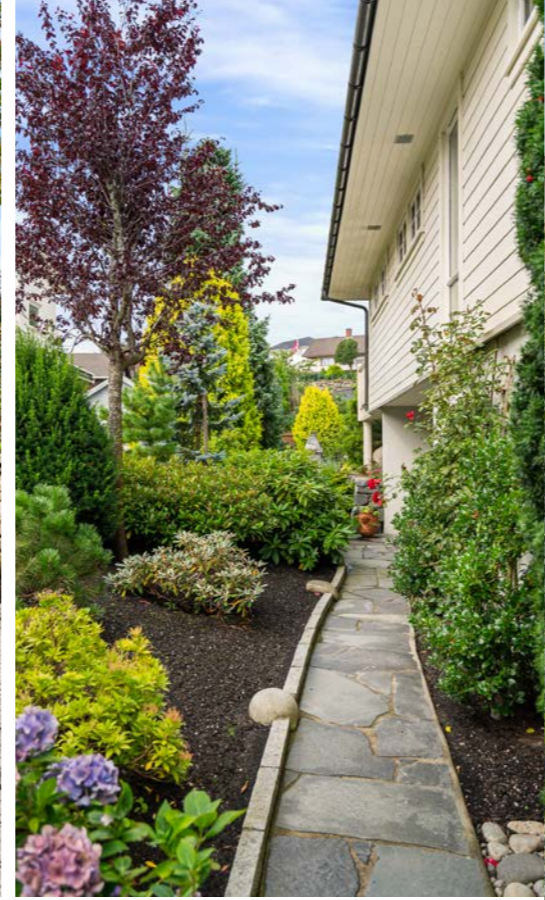
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

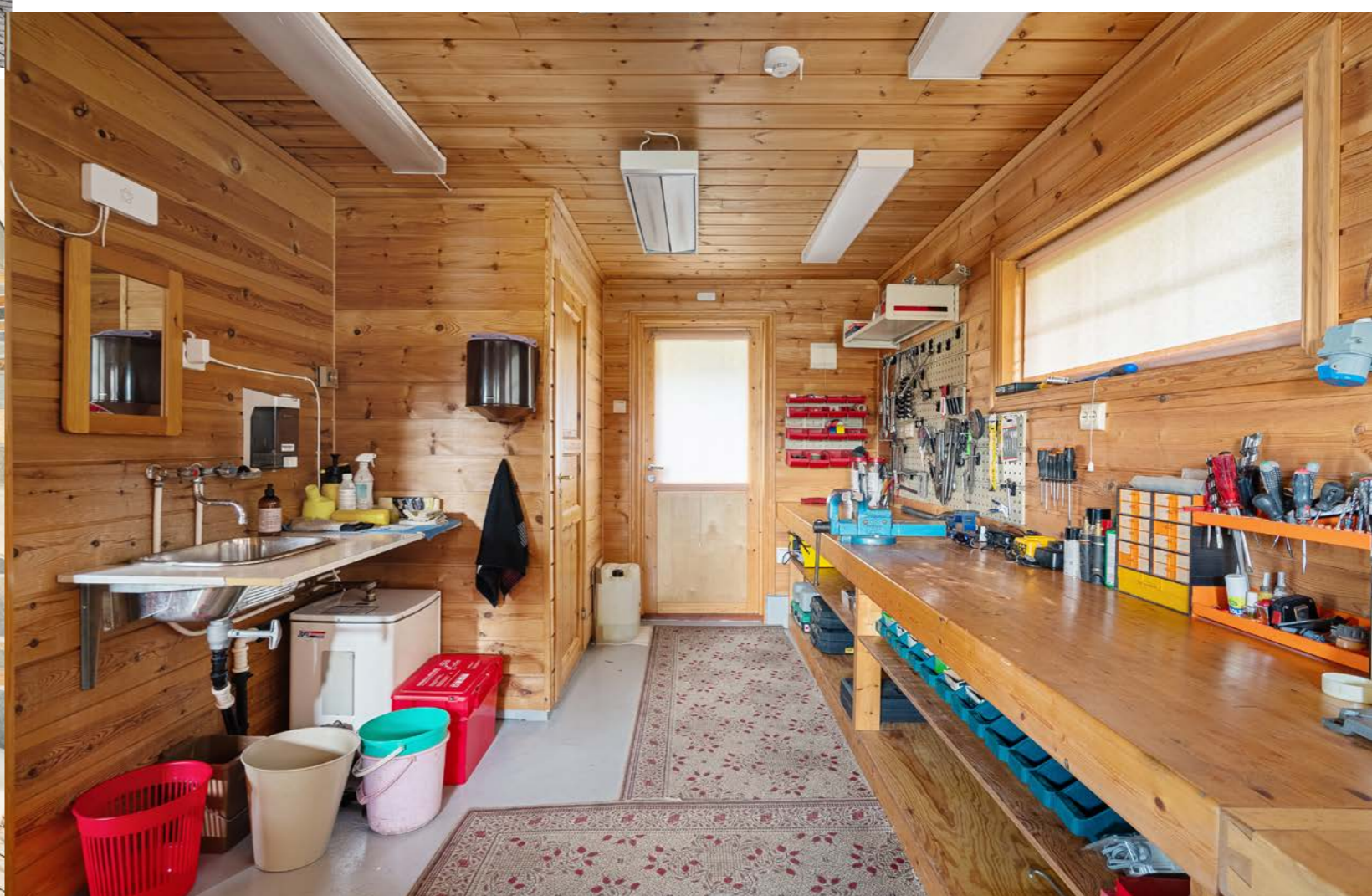
aktiv.

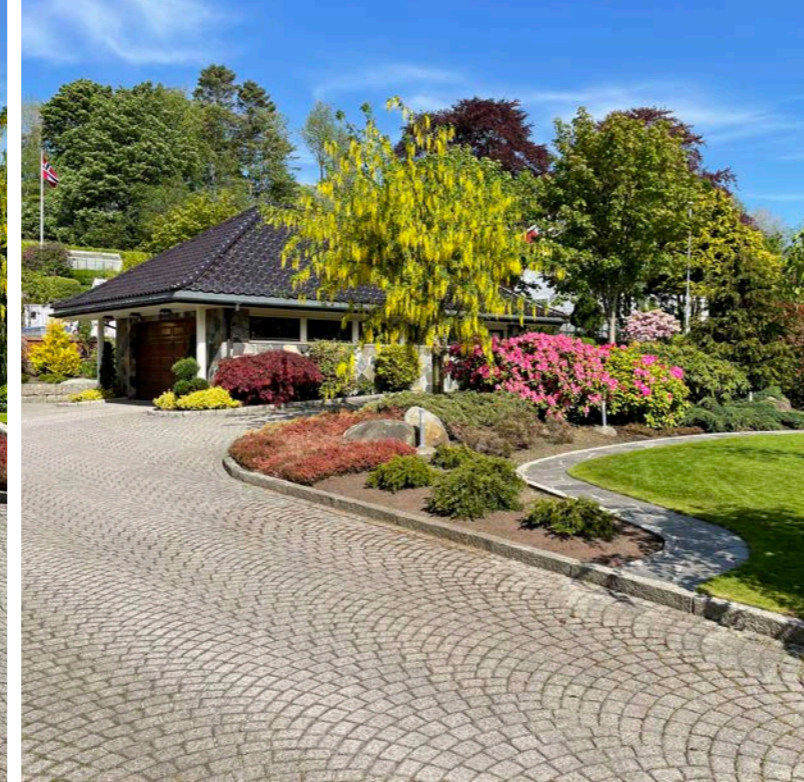
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Annekset - praktisk og kjekt for både barn og voksne.









NYDELIG BEPLANTNING



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 219 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Hall m/trapp, Stue, Soverom, Soverom

2, Bad, Bod under trapp, Gang, vaskerom, teknisk rom (kopiert fra takstmanns rapport).

BRA-e: 23 m² Garasje sammenbygget med bolig.

2. etasje

BRA-i: 120 m² Gang, bad, TV-stue/soverom, stue, soverom, kjøkken (kopiert fra takstmanns rapport).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje som er sammenbygget med bolig er tatt med som BRA-e i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1736 m²

Tomtebeskrivelse

Særdeles pent opparbeidet og beplantet eiertomt. Gnr 46 bnr 39 er på 855 kvm og gnr 46 bnr 40 er på 881 kvm, noe som til sammen blir 1736 kvm.

Beliggenhet

Er man sporty og liker turer er det flere områder med opplyste turstier i nærheten.

Sandvedparken er turstien langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes. Her kan man ta seg en løpetur

for rekreasjon, eller ta med barna ned til elva og de flotte lekearealene. Stokkelandsvatnet gir mulighet for turer i mer åpent terreng. Her er mange fine rasteplasser og et rikt fugleliv. Vagleskogen er et annerledes rekreasjonsområde med omfattende stisystem. Her er det mange bakker for de som trenger flere utfordringer. For barna er det spennende å kikke på ekorn eller samle kongler.

Det er kort vei til helsesenter med lege, apotek og tannlege.

Hva angår kollektivtilbud så er det rikelig med busser som går inn til sentrum av Sandnes, samt togstopp på Ganddal som tar deg raskt inn til Stavanger eller i motsatt retning mot Bryne.

Ganddal barneskole ligger i trygg gangavstand til boligen og det er flere barnehager i nærheten.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Steinar Svennevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Glasserte tegltakstein fra år 2000. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium. Beslag over takrenner i plastbelagt stålplate «plastisol».

Sperrekonstruksjon i tre, kaldt luftet loft.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende

bordkledning. Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass. Grunnmur av murkonstruksjon. Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader. Teak hovedytterdør og bi-inngangsdør. Malte og lakkerte tredører til garasjen fra ukjent årstall. Altan mot vest over garasjetaket, tekket med pvcfolie og har gulv av trelemmer. Trekonstruksjon ble bygget over betongdekke i år 2000. Altan mot øst på søyler, tekket med pvc-folie.

Innhold

Underetasje: Gang m/gulvvarme, biinngang m/gulvvarme, bad m/gulvvarme, 2 boder, soverom, stue, bod u/trapp.

Biinngang, stue og bad er ikke søkt om/godkjent som rom for varig opphold.

Hovedetasje: Stue, bad m/gulvvarme, kjøkken m/integrerte hvitevarer, soverom, tv-stue/soverom.

Standard

Vi har gleden av å presentere en eiendomsperle av de sjeldne!

Jærveien 213 går over 2 plan og har en familievennlig planløsning og en pent opparbeidet og beplantet eiendom. Selve boligen er innholdsrik og er tatt hånd om med kjærlighet. Det er et stort og velstelt uteområde med bl.a. et stort gårdsrom m/ lekker brostein, flere hageområder, nydelige blomster, trær, flere sitteområder, vanndam m/ fontene, lite fossefall og bro som binder områdene sammen i nydelig harmoni. Når det i tillegg er sol fra morgen til kveld, så kan det knapt bli bedre.

Hovedetasje:

Stuen er selve boligens hjerterom og sosiale arena. Den har mange store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp. Stuen kan deles inn i flere

soner, noe som gir opplevelsen av å ha flere stuer. Spisestuen kan lett dekkes opp med langbord, som kan samle venner og familie til et deilig måltid. Fra stuen er det utgang til balkongen hvor du kan nyte morgensolen med en god kopp kaffi i hånden. Her er det også en varmepumpe for den daglige gode varmen året rundt og en vedovn for de ekstra kalde kveldene.

Kjøkken har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og et stort kjølehjørne. Alt tilrettelagt for å få de beste matopplevelser. Det er for øvrig mye skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Det er romslig plass til å samle hele familien rundt kjøkkenbordet. Gulvarmen under den slipte Oppdal skiferen gir det lille ekstra. Et kjøkken som kan beskrives som både flott og brukervennlig.

Baderommet er fliselagt med lyse fliser. Her er alt tilrettelagt for den beste start på dagen, eller for en gode "spaopplevelsen" etter endt arbeidsdag. Badet, som har gulvvarme, er innredet med hjørnekar, dobbel vask, dusjnische og vegghengt wc. Her skal man virkelig ha det bra!

Hovedsoverommet som ligger i denne etasjen er romslig og har god garderobeplass. Fra rommet er det utgang til det flotte utområdet.

Det siste rommet i denne etasjen er brukt som en ekstra stue og er et virkelig kjekt og praktisk rom. Opprinnelig var dette et soverom, noe det fremdeles kan brukes som. Et lyst og svært tiltalende rom som naturlig blir en del av uteområdet på de fineste sommerdagene.

Underetasje:

Man blir ønsket velkommen i en romslig gang med

god plass til yttertøy og sko. Gulvvarmen gir det lille ekstra til rommet.

Videre er det en stue som kan brukes til så mangt. En plass for avkobling og hygge, tv-stue, lekerom eller kanskje en "man-cave" for han far? I stuen er det både en varmepumpe og en vedovn for god oppvarming året rundt. Dette rommet er ikke søkt/godkjent som rom for varig opphold.

Det er også et soverom i denne etasjen.

Badet i denne etasjen har i likhet med hovedbadet varme i gulvet. Baderommet er fliselagt og er innredet med dusj, toalett og vask i seksjon. Dette rommet er ikke søkt om/godkjent som rom for varig opphold.

Etasjen har flere praktisk rom/bod for god oppbevaring.

Uteområde:

Uteområdene er i en egen klasse når det kommer til kvalitet, solforhold og smarte løsninger. Det er sittegrupper på flere sider av boligen som gir perfekte solforhold hele dagen. Når det i tillegg er usjenert og lunt så blir dette den beste plassen å være.

Dobbel garasje m/verksted, toalettrom og loft.

Isolert anneks.

Gårdsrommet rommer plass til flere biler.

Kort og godt en fantastisk familiebolig som bør sjekkes ut.

Velkommen til en hyggelig visning!

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:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er registrert flassende plastbelegg på beslag over takrenner, med medfølgende korrosjon.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av beslag nærmer seg.

Beslagene har kort gjenværende levetid pga. korrosjon.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte i nedre kant av kledning/trevegg ved hjørne mot nordøst: Ca 4 meter på fasade mot øst og ca 2,5 meter mot nord.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.

Luftgjennomstrømning er nødvendig for uttørking av konstruksjon og kledning og for utdrenering av fuktighet. Mangel på dette kan bl.a. føre til kortere levetid for kledningen.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

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

2 av vinduene på kjøkkenet tar i karmen og ett vindu har løs vrider.

Det er observert kvistgjennomslag i malt overflate på flere vinduer. Balkongdør mot vest tar i terskel. Balkongdør mot øst har begynnende fuktskade i utvendig trepanel/brystning.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

- Andre tiltak:

Vinduene på kjøkkenet trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid.

Kvistgjennomslag i maling har ingen konsekvens, utover kosmetisk. Balkongdør mot vest trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid. Balkongdør mot øst trenger lokalt vedlikehold av brystningspanel, eller utskifting for å opprettholde forventet levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Altan over garasje: Det er noe stående vann på gulvet under trelemmene, årsak er manglende fall på undergulvet. Gulvet er ikke fagmessig bygget, anbefalt fall på flate tak er 1:40. Rekkverk av smijern/tre er ca 85 cm over gulv, det er lavere enn byggeforskriftene og dagens forskrifter, det er åpninger i rekkverket som er større enn krav i dagens forskrifter. Altan mot øst: Det er mindre fall på gulvet/tettesjiktet enn anbefalt, gulvet er ikke fagmessig bygget mtp. fall.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 10 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter i tv-stue. Det er registrert en "svank" i gulvet på kjøkkenet, med 8 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter. Det er også en sprekk i skiferflisene i bunnen av "svanken". Det er registrert noe knirk i gulvet mellom gang og stue (mot øst).

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Gulv mot grunnen:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 14 mm avvik innenfor 2 meter målelengde på soverommet som ligger nærmest hovedinngangen. Det er målt totalt avvik på 18 mm i stue. Det er registrert noe knirk/spenninger i parkett i stue. Betonggulv i bod under trappen har en sprekk.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noen riss i pusset overflate ved feieluke 1. etg, det bør undersøkes om dette er riss i pipeelement eller kun i overflaten. 2. ett: Pipe er tilgjengelig for inspeksjon ved å kikke ned overfor peisen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Over trinn nr 2 fra bunnen er det 1,90 meter opp til himling, dagens forskriftskrav og norm for faglig god utførelse krever 2 meter fri høyde.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å bedre personsikkerheten. Avviket om frihøyde er til opplysning, konsekvens ved liten frihøyde er fare for personskade ved sammenstøt mot himling/krauelkant.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene lukker ikke tett mot karm/anslag og trenger justering.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er ikke utført vanntett, det mangler oppbrett mot vegger og dør, og tilslutning til sluk er ikke utført vanntett.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vanntett gulv bør monteres, ved en lekkasje fra varmtvannsbereder kan vannet trekke inn i tilliggende trekonstruksjoner og gjøre skade.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu står i våtsonen til vask

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luften trekkes ikke ut av rommet når avtrekksvifte er slått på, testet med papirark foran ventil.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt med noe fall rundt sluk: 2 mm fall på 60 cm fra dusjvegg mot sluk. Det er ingen kant ved døråpning. Dusjvegg/dør er tett mot gulv og stenger for avrenning for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu over badekar ligger i våtsonen og har ikke skjerming mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig på befaring pga. at inspeksjonsluken er fastlimt, denne kan ifølge eier demonteres ved behov men bør limes tilbake på plass. Smøremembran og keramiske fliser har nådd sin anbefalte brukstid, tidspunkt for renovering nærmer seg. Avløpsrørene under vaskene har ikke tett tilslutning til tettesjiktet på veggen.

Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det

være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

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

Anslått levetid for disse er 12-15 år, men kan også fungere lenger enn 15 år. De er ikke funksjonstestet på befaringen, ingen synlige avvik er observert.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år TG er satt med årsak i alder iht Norsk standard 3600.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Fagperson innen elektro bør kontrollere om innfelte downlights mot kaldt loft har diffusjonstett installasjonsboks.

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

Ja Det finnes ikke samsvarserklæring for arbeidene/ endringene i år 2000.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Kontrollen er eldre enn 5 år, ingen avvik bemerket, ifølge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert avvik som er symptom på sviktende drenering.

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert flere mindre riss og sprekker i malt/ pusset overflate mot sør. Årsak er ukjent, men kan skyldes mindre bevegelser eller at murpussen løsner fra underlaget. Årsak bør undersøkes av fagperson.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Snøfangere:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på hovedtaket på boligen, men mangler over inngang og garasje. Det mangler snøfangere på frittliggende garasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet er i hovedsak flatt og har 4 mm lokalt motfall fra vegghengt wc mot sluken under badekar. Det har ca 4mm fall fra dusjvegg til sluk i dusjsonen, ca 60

cm avstand. Det er ikke oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Slukkeapparatet er sist kontrollert i 2009, ifølge tekst på apparatet. Det bør kontrolleres eller byttes for å opprettholde minstekrav til slukkeutstyr i boligen.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Verisure alarmanlegg.

Dersom nye eiere ikke viderefører abonnement på alarmanlegget, må det monteres tradisjonelle røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i

handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

Garasje i tilknytning til bolig, samt dobbel garasje og stor biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 18 277

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær
Kr 1 227 267

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 663 615

Formuesverdi sekundær år
2022

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 46, bruksnummer 40 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 39 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:

04.04.1957 - Dokumentnr: 1001 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

09.02.1972 - Dokumentnr: 672 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.05.1917 - Dokumentnr: 900029 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:46 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 151515 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:46 Bnr:39

18.08.2003 - Dokumentnr: 7908 - Grensejustering areal utgått av d.e.til offentlig veggrunn gnr. 46 bnr. 641
i Gab
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1963 - Dokumentnr: 2047 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.03.1972 - Dokumentnr: 1071 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.05.1917 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:46 Bnr:22

18.08.2003 - Dokumentnr: 7908 - Grensejustering areal utgått av d.e.til offentlig veggrunn gnr. 46 bnr. 641
i Gab
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 585609 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:46 Bnr:40

04.04.1957 - Dokumentnr: 1001 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

09.02.1972 - Dokumentnr: 672 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.05.1917 - Dokumentnr: 900029 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:46 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 151515 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:46 Bnr:39

18.08.2003 - Dokumentnr: 7908 - Grensejustering areal utgått av d.e.til offentlig veggrunn gnr. 46 bnr. 641
i Gab
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1963 - Dokumentnr: 2047 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.03.1972 - Dokumentnr: 1071 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.05.1917 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:46 Bnr:22

18.08.2003 - Dokumentnr: 7908 - Grensejustering areal utgått av d.e.til offentlig veggrunn gnr. 46 bnr. 641
i Gab
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 585609 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:46 Bnr:40

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det foreligger byggetillatelse, datert 14.03.1963 og det foreligger tegninger vedr påbygg som er stemplet godkjent, datert 23.02.2000.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stue i underetasje, bad i underetasje og biinngang er angitt hhv som hobbyrom, brensel og matbu på kommunale tegninger, og bruksendringen er ikke søkt om/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 vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for rv. 44 fra krysset med rv. 505, Kvernelandsveien, med tilliggende arealer med PlanID 87108. Vedtatt dato: 02.05.1989. Dato for siste endring: 22.11.2012.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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
8 900 000,- (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)
222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,00))

241 640,- (Omkostninger totalt)

9 141 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 241 640

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

03.09.2024

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

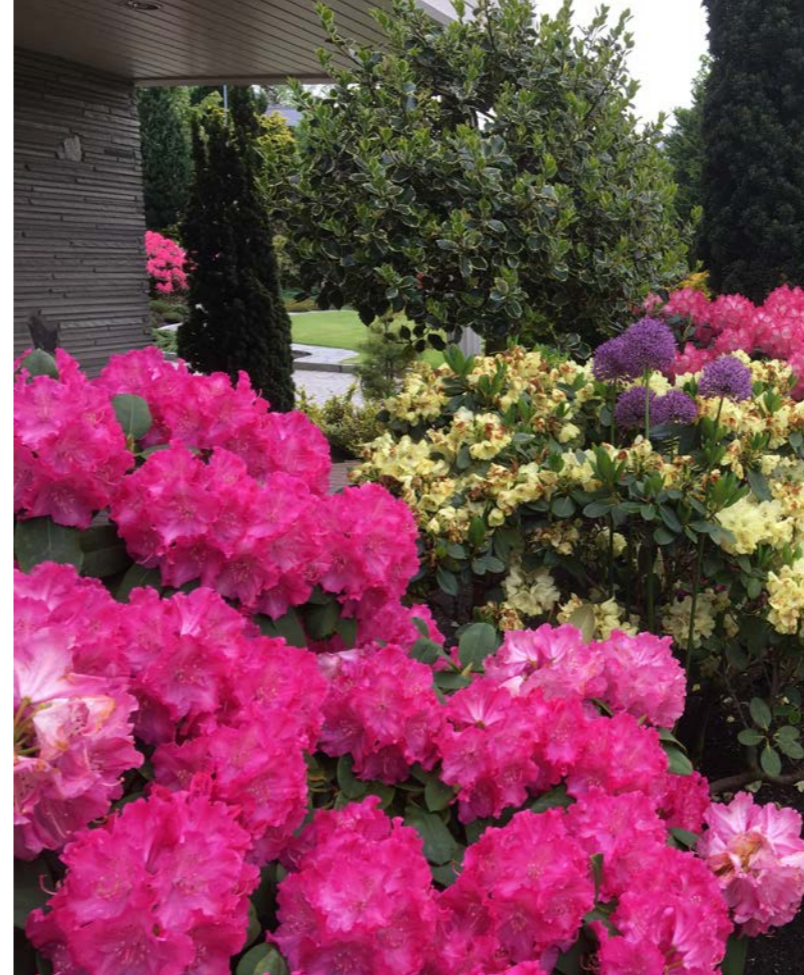
Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

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

Salgsoppgavedato



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240174	
Selger 1 navn	
John Kristoffersen	
Gateadresse	
Jærveien 213	
Poststed	Postnr
SANDNES	4321
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1963	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
61	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
IF	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nyinstallering av 2 nye bad ca år 2000
Arbeid utført av: Sig. Halvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Helt nytt i forbundet med total oppgradering av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Byggemeldt i forbindelse med påbygg/renovering, arbeid med bad inngår i dette

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: Nei

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Forbundet med renovering av hus
Arbeid utført av: Byggmester Hagen

Initialer selger: JK

2

Document reference: 1405240174

Document reference: 1405240174

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

Beskrivelse

Renovering av hus år 2000

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent forenklet byggetillatelse

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

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1405240174

Document reference: 1405240174

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kristoffersen	59793fe13f2d13f62871f8e9 a7efb5f0519e506b	21.08.2024 15:29:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240174

- 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

- Enebolig
- Jærveien 213, 4321 SANDNES
- SANDNES kommune
- gnr. 46, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 27.08.2024 Rapportdato: 29.08.2024 Oppdragsnr.: 20694-1017 Referansenummer: EI2108

Autorisert foretak: Steinar Haugum Svennevik

Vår ref:



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.



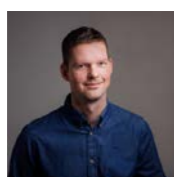
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Svennevik as

Taksering- og rådgivningsfirma innen eiendom, lokalisert på Bryne, med Nord-jæren som hovedområde. Firmaet leverer tilstandsrapporter, verditakster, taksering ved skader og konsulenttjenester innen bygnings- fysikk og teknikk. Firmaet drives av Takstingeniør Steinar H. Svennevik som har lang yrkeserfaring fra bransjen siden starten i 2003. En mangfoldig utdanning og jevnlig oppdateringer på tekniske fagfelt gir han bred og god kompetanse på boligbygninger. Med å velge Svennevik as kan du føle deg trygg på at du og dine interesser blir godt ivaretatt.



Rapportansvarlig

Steinar Svennevik

Steinar Haugum Svennevik
Uavhengig Takstingeniør
steinar@bmsvennevik.no
404 07 844



Jærveien 213, 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 40
1108 SANDNES

Steinar Haugum Svennevik
Poppelvegen 10
4345 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20694-1017

Befaringsdato: 27.08.2024

Side: 3 av 31

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

Boligen ble tilbygget og i stor grad oppgradert i år 2000, med ny 2. etasje over bjelkelaget, samt forskjellige oppgraderinger av 1. etasje i årenes løp. Tilstanden er generelt god, og boligen er godt vedlikeholdt. Det er registrert enkelte bygningstekniske avvik som skyldes feil utførelse og/eller alder, se fullstendig rapport.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Glasserte tegltakstein fra år 2000. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium. Beslag over takrenner i plastbelagt stålplate «plastisol».

Sperrekonstruksjon i tre, kaldt luftt loft.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass.

Grunnmur av murkonstruksjon. Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader. Teak hovedytterdør og bi-inngangsdør. Malte og lakkerte tredører til garasjen fra ukjent årstall.

Altan mot vest over garasjetaket, tekket med pvc-folie og har gulv av trelemmer. Trekonstruksjon ble bygget over betongdekke i år 2000. Altan mot øst på søyler, tekket med pvc-folie.

INNVEDIG

Gulv: Parkett, keramiske fliser og skifer. Vegger: Tapet, trepanel og malte plater. Himlinger: Malte plater, himlingsplater og trepanel.

Overflater i 1. etasje er fra ulike årstall, overflater i 2. etasje er fra 2000.

Trebjelkelag fra byggeåret.

Betonggulv mot grunnen, belagt med treparkett og keramiske fliser. Deler av gulvet er senere utskiftet bl.a. i gang og bad i 2003, og vaskerom i 2010, ifølge eier. Elementpipe med ett løp fra byggeår, 1 vedovn og 2 peisinnsetser.

Trapp i tre med parkett i trinn og på repos. 2. etg: Heltre eikedører og skyvedører i eikefiner. 1. etg: Furu fyllingsdører, 1 dør fra 1963 med finer.

VÅTROM

Bad 1. etg:
Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling. Det har servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskerom 1. etg:
Vaskerom med flislagt gulv, malt murpuss og en vegg med trepanel på vegger, malte trebord i himling. Siste renovering/oppussing var i 2010, ifølge eier. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med nedfelt vaskekar, blandedbatteri på veggen.

Bad 2. etg:
Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling. Det har dobbel servant med innredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat og stein benkeplater. Innredning med integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekksvifte over platetopp med avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra 1963 i 1. etasje og fra år 2000 i 2. etg. Avløpsrør av plast og metall, rørene er innbygget/skjult utenom rør for lufting som går gjennom kaldt loft. Avløpsrør fra bad og vaskerom ble fornyet under betonggulv i år 2003 ifølge eier. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, samt åpne/lukke vinduer.

Det er montert 2 stk luft-luft varmepumper i 2009 -2010. Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom 1. etg.

Elektrisk anlegg fra 1963 med stor oppgradering i år 2000. Automatsikringer i sikringsskap, plassert i soverom 1. etg.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av stedlige masser, med en stor del stein, ifølge eier.
Drenering med betongrør fra byggeår, ifølge eier.
Murkonstruksjon til grunnmur:
Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader.
Offentlig vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.
Gårdsrom er belagt med belegningsstein og asfalt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

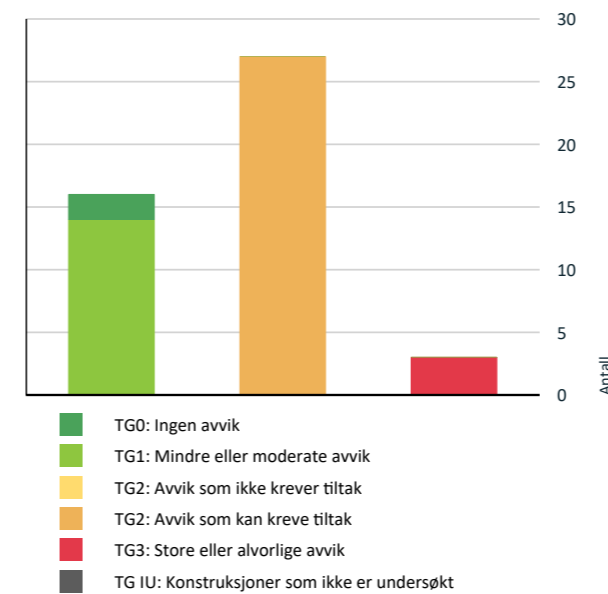
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Plantegning for 1. etasje stemmer ikke med dagens planløsning og bruk, og garasje i 1. etasje er ikke med på plantegningen.

Tegning for 2. etasje (fra år 2000) stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

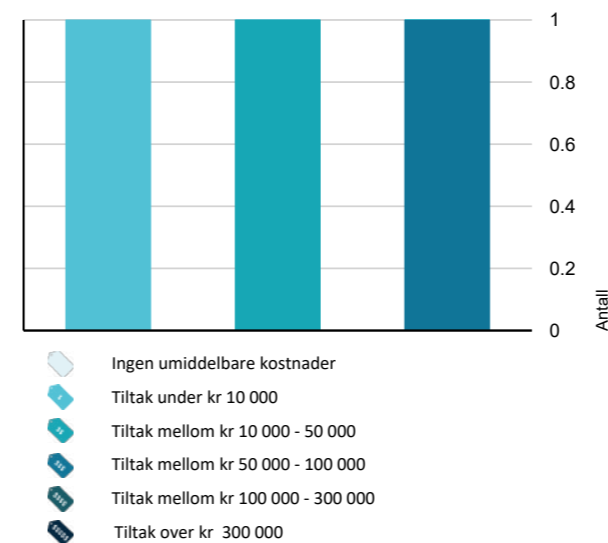
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er begrenset til boligen på eiendommen, og inkluderer ikke frittliggende anneks og garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunnen [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2000	Tilbygg og ombygging	Hele 2. etg. og takkonstruksjon
2003	Modernisering	Deler av 1. etg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte tegltakstein.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.
Beslag over takrenner i plastbelagt stålplate «plastisol».

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

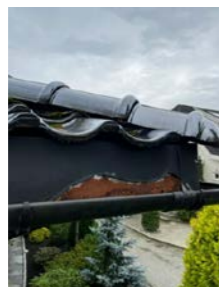
Det er registrert flassende plastbelegg på beslag over takrenner, med medfølgende korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av beslag nærmer seg.
Beslagene har kort gjenværende levetid pga. korrosjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Snøfangere

Det mangler snøfangere på tak over garasje og inngang, samt på frittliggende garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på hovedtaket på boligen, men mangler over inngang og garasje. Det mangler snøfangere på frittliggende garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snø og is kan falle ned og gjøre skade på personer eller dyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Generelt god stand og godt vedlikeholdt, 1 avvik ved lufting er registrert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte i nedre kant av kledning/trevegg ved hjørne mot nordøst: Ca 4 meter på fasade mot øst og ca 2,5 meter mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.

Luftgjennomstrømning er nødvendig for uttørking av konstruksjon og kledning og for utdrenning av fuktighet. Mangel på dette kan bl.a. føre til kortere levetid for kledningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon i tre, kaldt luftet loft.

Det er montert innfelte downlights i himlingene mot kaldt loft, utførelsen er ikke dokumentert men har ingen symptomer på skader. Utførelsen bør kontrolleres av elektro fagperson med hensyn til dampsperre og hvilken "downlightkasse" som er brukt. Symptom på svikt i dampsperre er bl.a. kondensering mot kalde flater på loft, men dette kan oppstå i hovedsak vinterstid.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass i 2. etasje.
Generelt god stand, men enkelte avvik er registrert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

2 av vinduene på kjøkkenet tar i karmen og ett vindu har løs vrider.

Det er observert kvistgjennomslag i malt overflate på flere vinduer.

Balkongdør mot vest tar i terskel.

Balkongdør mot øst har begynnende fuktskade i utvendig trepanel/brystning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vinduene på kjøkkenet trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid.

Kvistgjennomslag i maling har ingen konsekvens, utover kosmetisk.

Balkongdør mot vest trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid.

Balkongdør mot øst trenger lokalt vedlikehold av brystningspanel, eller utskiftning for å opprettholde forventet levetid.

Tilstandsrapport



Balkongdør mot øst

TG 1 Vinduer 1. etasje

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall i 1. etasje.
Stue og soverom mot øst/nord har originale karmen fra 1963 med isolerglass fra 2017.
Bad har vindu fra 2003.
Vaskerom har vindu fra 2015 og balkongdør fra 2006 (datomerking i spacer mellom glass).
Trapp har vindu fra rundt 90-tallet, ifølge eier.

Hall m/ trapp har originalt vindu med glass fra rundt 80-tallet, ifølge eier, dette har passert forventet levetid, punktering kan forekomme på eldre isolerglass, TG2.

TG 1 Dører

Teak hovedytterdør og bi-inngangsdør.
Malte og lakkerte tredører til garasjen fra ukjent årstall.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot vest over garasjetaket, tekket med pvc-folie og har gulv av trelemmer. Trekonstruksjon ble bygget over betongdekke i år 2000.
Altan mot øst på søyler, tekket med pvc-folie.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Altan over garasje: Det er noe stående vann på gulvet under trelemmene, årsak er manglende fall på undergulvet. Gulvet er ikke fagmessig bygget, anbefalt fall på flate tak er 1:40.

Rekkverk av smijern/tre er ca 85 cm over gulv, det er lavere enn byggeforskriftene og dagens forskrifter, det er åpninger i rekkverket som er større enn krav i dagens forskrifter.

Altan mot øst: Det er mindre fall på gulvet/tettesjiktet enn anbefalt, gulvet er ikke fagmessig bygget mtp. fall.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Altan over garasje: Tettesjiktet bør jevnlig inspiseres for svekkelser, fallforhold bør utbedres ved neste renovering, men tidspunktet for det er vanskelig å anslå.

Stående vann og isdannelse utgjør en belastning for tettesjiktet som øker sjansen for lekkasje. Stående vann gir grunnlag for større lekkasjeproblemer ved små utettheter i tettesjiktet, enn om fallforholdet var tilstrekkelig.

Trelemmene har kortere levetid enn normalt forventet pga fuktpåvirkning fra stående vann.

Det er begrensede muligheter for inspeksjon av trekonstruksjonen til altanen.

Rekkverk bør endres slik at det tilfredsstiller dagens minstekrav på 100 cm og maks 10 cm åpninger opptil 75cm fra gulv.

Rekkverk er lavere enn krav og har større åpninger, som samlet utgjør en sikkerhetsrisiko for personer.

Altan mot øst:

Tettesjiktet bør jevnlig inspiseres for svekkelser, fallforhold bør utbedres ved neste renovering, men tidspunktet for det er vanskelig å anslå.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, keramiske fliser og skifer.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.
Himlinger: Malte plater, himlingsplater og trepanel.

Overflater i 1. etasje fra ulike årstall, overflater i 2. etasje er fra 2000.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter i tv-stue.

Det er registrert en "svank" i gulvet på kjøkkenet, med 8 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter. Det er også en sprekk i skiferflisene i bunnen av "svanken"

Det er registrert noe knirk i gulvet mellom gang og stue (mot øst).

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Gulv mot grunnen

Betonggulv mot grunnen, belagt med treparkett og keramiske fliser. Deler av gulvet er senere utskiftet bl.a. i gang og bad i 2003, og vaskerom i 2010, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 14 mm avvik innenfor 2 meter målelengde på soverommet som ligger nærmest hovedinngangen.

Det er målt totalt avvik på 18 mm i stue.

Det er registrert noe knirk/spenninger i parkett i stue.

Betonggulv i bod under trappen har en sprekk.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens ved eventuell radongass i inneluften er risiko for sykdom i luftveiene hos personer.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp fra byggeår.

Det er 1 vedovn og 2 peisinnsetter fra år 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noen riss i pusset overflate ved feieluke 1. etg, det bør undersøkes om dette er riss i pipeelement eller kun i overflaten.

2. etg: Pipe er tilgjengelig for inspeksjon ved å kikke ned overfor peisen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens er mulighet for brann som følge av glørr fra aske ved feiing.

Pipen bør jevnlig inspiseres av fagperson.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre med parkett i trinn og på repos.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Over trinn nr 2 fra bunnen er det 1,90 meter opp til himling, dagens forskriftskrav og norm for faglig god utførelse krever 2 meter fri høyde.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å bedre personsikkerheten.

Avviket om frihøyde er til opplysning, konsekvens ved liten frihøyde er fare for personskade ved sammenstøt mot himling/kravelkant.

TG 2 Innvendige dører

2. etg: Heltre eikedører og skyvedører i eikefiner.

1. etg: Furu fyllingsdører, 1 dør fra 1963 med finer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene lukker ikke tett mot karm/anslag og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom mellom vaskerom og bad i 1. etasje med varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og vask med innredning.

Det har sluk og en type epoksymaling på gulvet, trepanel på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er ikke utført vanntett, det mangler oppbrett mot vegger og dør, og tilslutning til sluk er ikke utført vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntett gulv bør monteres, ved en lekkasje fra varmtvannsbereder kan vannet trekke inn i tiliggende trekonstruksjoner og gjøre skade.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv, malt murpuss og trepanel på vegger og malte trebord i himling.

Siste renovering/oppussing var i 2010, ifølge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har pusset og malt overflate, 1 vegg har malt trepanel.

Himling har malte trebord med spalte mellom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står i våtsonen til vask

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu bør beskyttes med glassplate eller lignende, det er ved vannsprut fare for at vinduskarm i tre tar skade av fuktigheten.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelfliser mot vegger.

Det er målt fall/høydeforskjell på gulv ved 10mm fall på 50 cm avstand mellom innv.dør og slukrist, samt 37 mm høydeforskjell mellom gulv ved ytterdør og slukrist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplagg for vaskemaskin.
Benkeplate med nedfelt vaskekar, blandebatteri på veggen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg med tilknytning til luftekanal fra avtrekksvifte.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luften trekkes ikke ut av rommet når avtrekksvifte er slått på, testet med papirark foran ventil.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fuktig luft som genereres ved bruk av vaskerommet må ventileres ut, for å unngå kondensering og skader som følge av høyt fuktnivå.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er murvegger på vaskerommet og vask er montert mot yttervegg av mur.
Det er foretatt fuktsøk og visuelt observert uten å påvise avvik.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.
Det har servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg

Årstall: 2003

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med noe fall rundt sluk: 2 mm fall på 60 cm fra dusjvegg mot sluk.
Det er ingen kant ved døråpning.
Dusjvegg/dør er tett mot gulv og stenger for avrenning for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Badet fungerer ved forsiktig og oppmerksom bruk av badet i forhold til vannsøl.
Ved en evt. vannlekkasje fra wc eller vask er det fare for at vannet renner ut til tørre rom og gjør skade. Det bør som et minimum monteres en kant ved døråpningen for å forhindre dette, samt lage dreneringsmulighet under dusjdør.
Fallforholdene må utbedres ved neste renovering, iht. dagens tekniske forskrift.



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone, smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran og keramiske fliser har nådd sin anbefalte brukstid, tidspunkt for renovering nærmer seg.
Membran er ikke tett tilsluttet til sluk.
Avløpsrøret under vasken har ikke tett tilslutning til tettesjiktet på veggen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens av at membran ikke er tett tilsluttet sluk, er fare for fuktinn driv ved/under betonggulvet mot grunnen. Det fører normalt ikke til skader på konstruksjoner, men bør holdes under oppsyn, ved renovering må det sikres tett overgang mellom membran og sluk.

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Nedfelt servant med innredning, veggmontert toalett og dusjvegg med dør.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Vifte med avtrekk ut gjennom vegg. Felles avtrekksvifte for bad, teknisk rom og vaskerom. Tilluft under dør og ved veggventil.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger og skyvedør mot dusjsonen gjør det ikke mulig med hulltaking. Det er inspisert visuelt inni skyvedørskarm og søkt med fuktsøker, uten å finne tegn til fukt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



Innsiden av skyvedørskarm mot dusjsonen

ETASJE 2 > BAD

Generell

Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.

Det har dobbel servant med innredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, malte plater i himling.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar ligger i våtsonen og har ikke skjerming mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å skjerme vinduet med skjermplate av glass eller lignende, for å forhindre vann fra å gi fuktskade til vindu og veggkonstruksjon.

ETASJE 2 > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er i hovedsak flatt og har 4 mm lokalt motfall fra vegghengt wc mot sluken under badekar. Det har ca 4mm fall fra dusjvegg til sluk i dusjsonen, ca 60 cm avstand.

Det er ikke oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG er satt etter føringer fra Norsk standard 3600 pga motfall/negativt fall. Ved en evt. vannlekkasje fra wc eller vask er det fare for at vannet renner ut til tørre rom og gjør skade.

Det bør som et minimum monteres en kant ved døråpningen for å forhindre dette.

Badet fungerer ved forsiktig og oppmerksom bruk av badet i forhold til vannsøl.

Fallforholdene må utbedres ved neste renovering, iht. dagens tekniske forskrift, det er naturlig å renovere hele baderommet samtidig. Kostnadsestimatet er kun et estimat for utbedring av gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk og smøremembran under fliser med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig på befaring pga. at inspeksjonsluken er fastlimt, denne kan ifølge eier demonteres ved behov men bør limes tilbake på plass.

Smøremembran og keramiske fliser har nådd sin anbefalte brukstid, tidspunkt for reovering nærmer seg.

Avløpsrørene under vaskene har ikke tett tilslutning til tettesjiktet på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjveggen/hjørne.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte på loftet.

Kun 5 mm luftespalte under dør, men ventiler i vinduer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat og stein benkeplater. Innredning med integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over platetopp med avtrekk ut gjennom vegg. Kapasiteten er ikke vurdert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra 1963 i 1. etasje og fra år 2000 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og metall, rørene er innbygget/skjult utenom rør for lufting som går gjennom kaldt loft. Avløpsrør fra bad og vaskerom ble fornyet under betonggulv i år 2003 ifølge eier.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Lufterør på loft har mindre dimensjon enn avløpsledningene ellers. Lufterøret er ikke isolert på loftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Luftrør til avløpssystemet skal motvirke vakuum i rørene bl.a. ved bruk av toalett. Luftrør skal ha samme dimensjon som avløpsrør fra toalett for å ha tilstrekkelig kapasitet. Konsekvens kan bl.a. være at vannlåser i sluk suges tomme ved trekking i toalettet.

Luftrør kan få kondensering på kaldt loft, det bør isoleres.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, samt åpne/lukke vinduer.

God ventilering av oppholdsrom avhenger av aktiv lufting og bevissthet omkring luftkvaliteten.

TG 2 Varmesentral

Det er montert 2 stk luft-luft varmepumper i 2009-2010, og er kontrollert med service i 2023, ifølge eier.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Anslått levetid for disse er 12-15 år, men kan også fungere lenger enn 15 år.

De er ikke funksjonstestet på befaringen, ingen synlige avvik er observert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom 1. etg.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG er satt med årsak i alder iht Norsk standard 3600.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Installert i 1963, store deler av anlegget ble fornyet ved renovering i år 2000.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Fagperson innen elektro bør kontrollere om innfelte downlights mot kaldt loft har diffusjonstett installasjonsboks.

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

Ja Det finnes ikke samsvarerklæring for arbeidene/endingene i år 2000.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Kontrollen er eldre enn 5 år, ingen avvik bemerket, ifølge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Utvendig del av el.anlegget til hage/garasje/anneks er ikke vurdert/observert.

Utvendige lamper og downlights har korrosjon på synlige overflater, det anbefales at disse undersøkes av fagperson.

Det er en generell anbefaling at elektrisk anlegg bør sjekkes av kvalifisert fagperson, undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsrapport



TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparatet er sist kontrollert i 2009, ifølge tekst på apparatet. Det bør kontrolleres eller byttes for å opprettholde minstekrav til slukkeutstyr i boligen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
Verisure alarmanlegg.
Dersom nye eiere ikke viderefører abonnement på alarmanlegget, må det monteres tradisjonelle røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige masser, med en stor del stein, ifølge eier.
Det er ikke registrert avvik som er symptom på evt. ustabil byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med betongrør fra byggeår, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert avvik som er symptom på sviktende drenering.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murkonstruksjon/grunnmur

Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere mindre riss og sprekker i malt/pusset overflate mot sør. Årsak er ukjent, men kan skyldes mindre bevegelser eller at murpussen løsner fra underlaget. Årsak bør undersøkes av fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre sprekker bør tettes for å opprettholde funksjon og vanntetthet.

Det er fare for inndriv av fuktighet.



TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

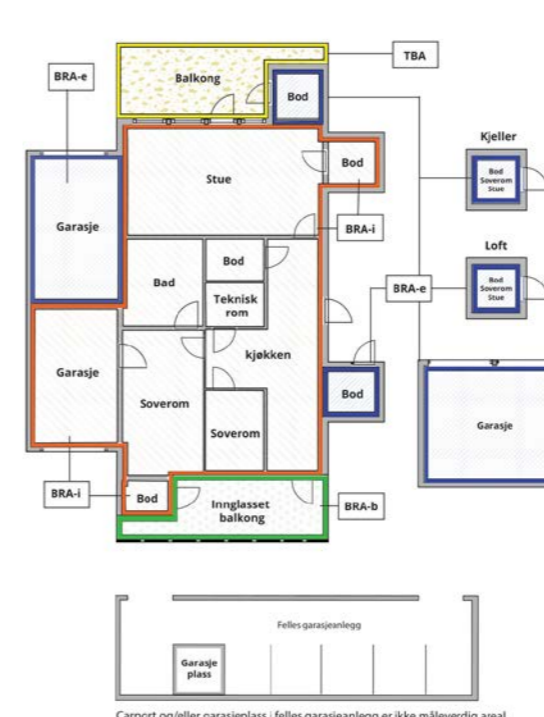
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	76	23		99	
Etasje 2	120			120	
SUM	196	23			
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod under trapp, Gang , Vaskerom , Teknisk rom		
Etasje 2	Gang , Bad , TV-stue , Stue , Soverom , Kjøkken		

Kommentar

Garasje som er sammenbygget med bolig er tatt med som BRA-e i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Plantegning for 1. etasje stemmer ikke med dagens planløsning og bruk, og garasje i 1. etasje er ikke med på plantegningen. Tegning for 2. etasje (fra år 2000) stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	193	3

Kommentar

Enebolig Teknisk rom mellom vaskerom og bad 1. etg. er klassifisert som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Steinar Haugum Svennevik John Kristoffersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	40		0	881.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jærveien 213

Hjemmelshaver

Kristoffersen John

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024		Gjennomgått		Nei
Hustegninger		Originale tegninger fra 1963, samt tillegg/endringer i år 2000	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktinnhold 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 nedslitting 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/EI2108>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 12. mars 1963.

Sak 69/63. Jnr.185/63.

Byggemelding av 5/3-1963 for John Kristoffersen for en 90 m²,
1 ½ etasjes enebolig med garasje på gnr.46, bnr.40. Åse.

Tegninger merket K v/arkitekt Thor Berstad.
Byggemåte: lett bindingsverk.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

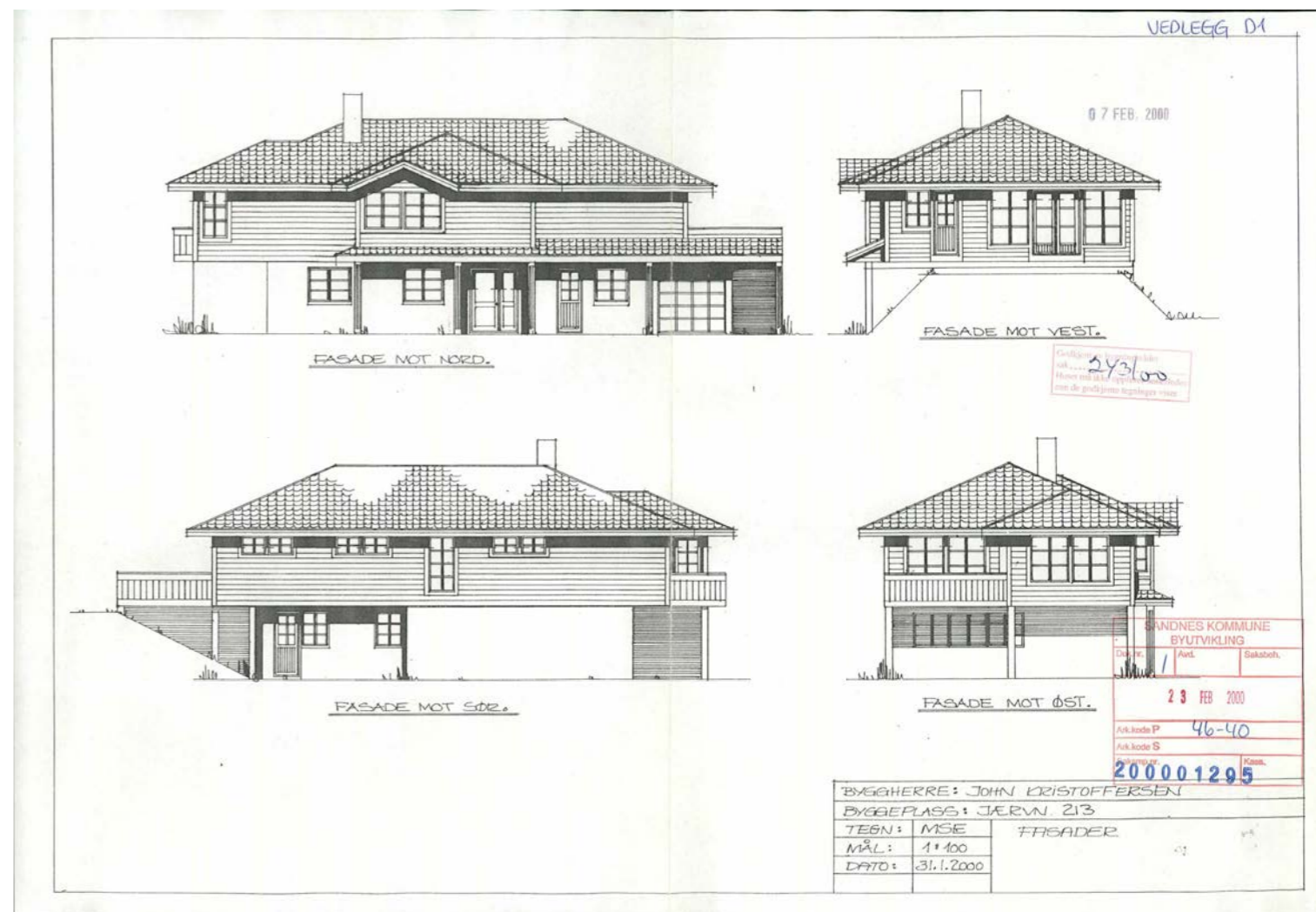
Dersom det - nå eller senere - er forutsetningen å nytte under-
etasjen til annet bruk enn nærværende plan forutsetter, (f.eks.
innredning av boligrom), må det før byggearbeidet for huset påbe-
gynnes, sendes inn for nærmere godkjenning, revidert plan for den-
ne etasje.

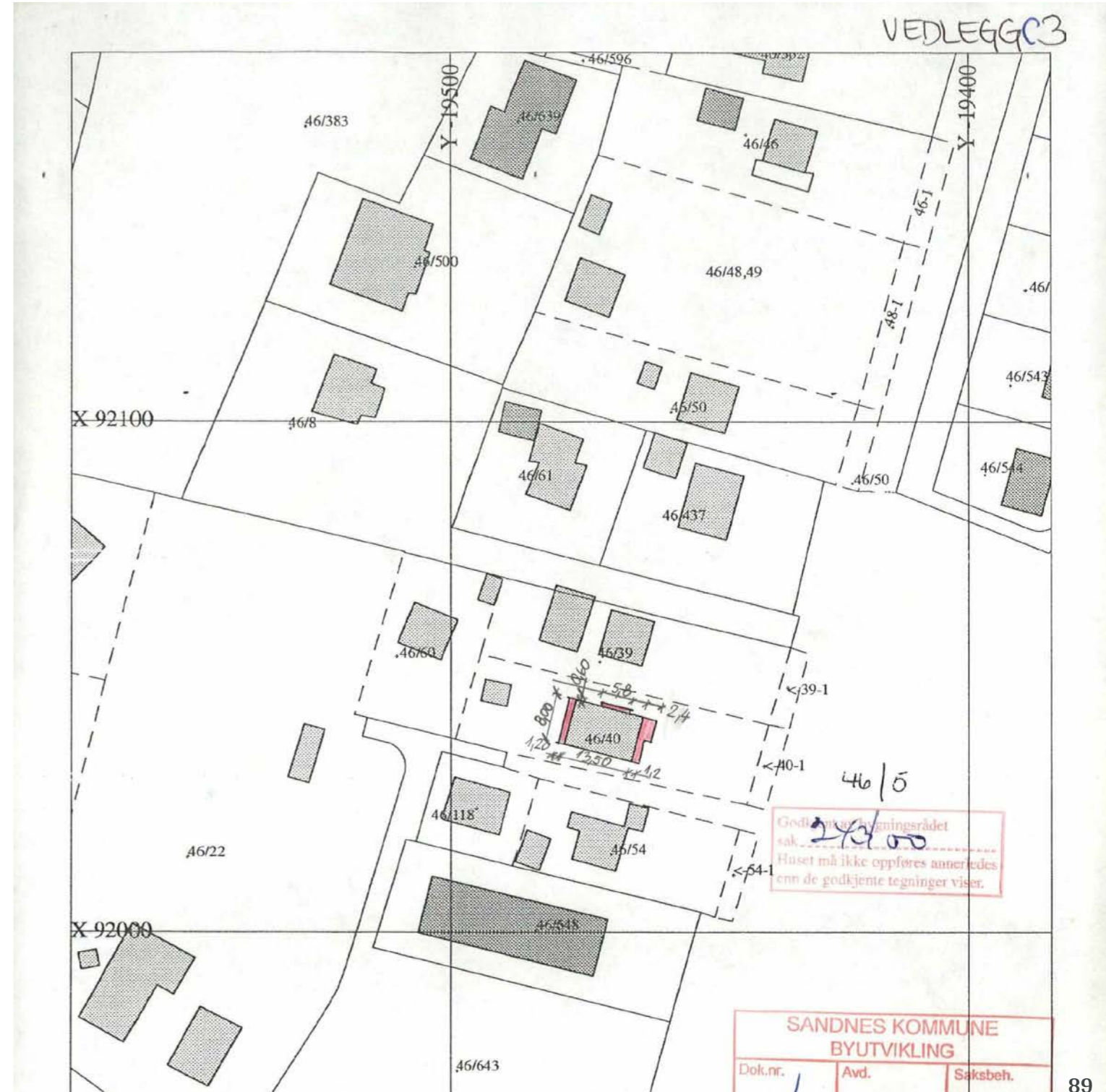
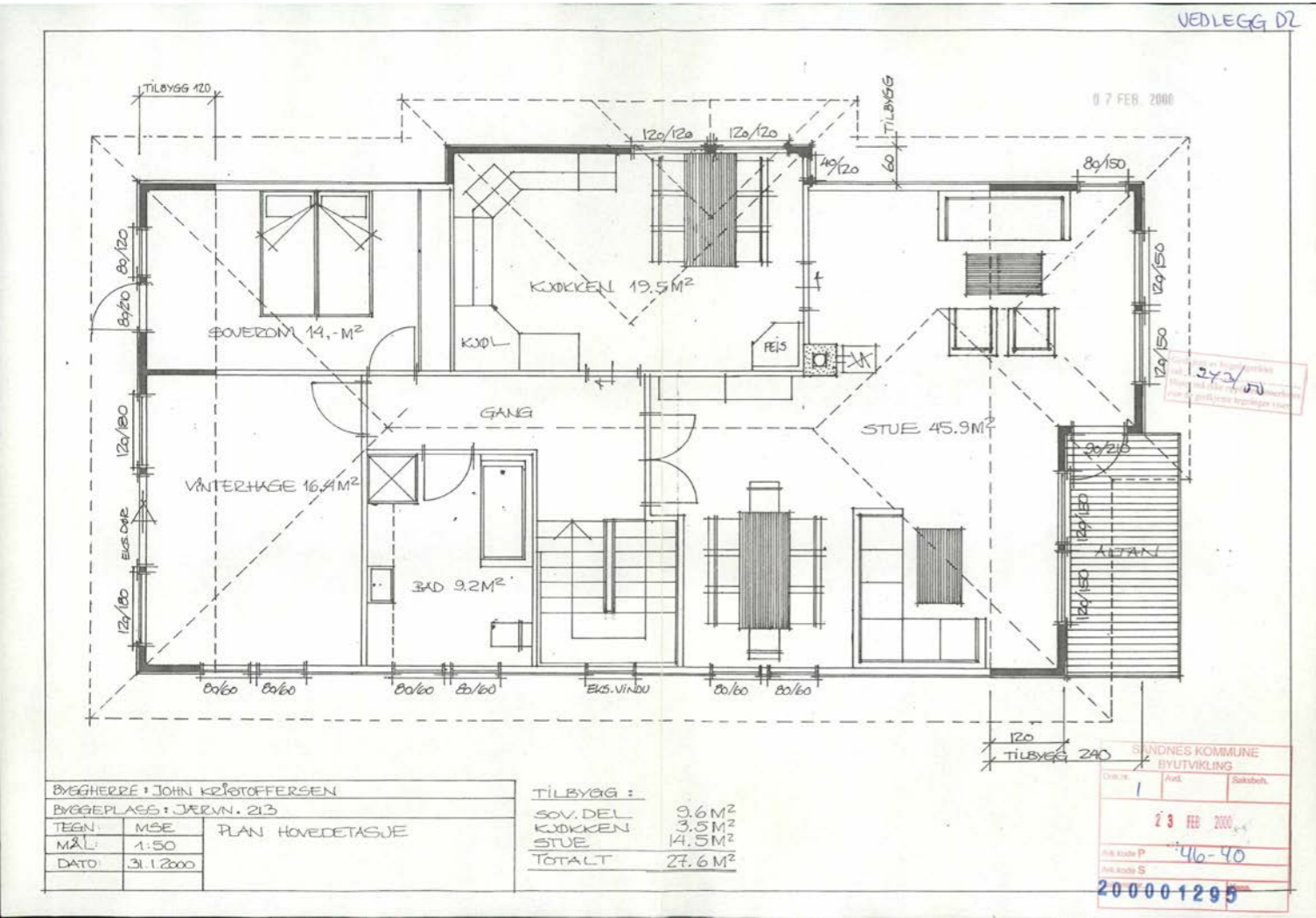
Rett utskrift:

Sendes herr John Kristoffersen, Stangelandslunden, pr. Sandnes,
under henvisning til ovenstående.

Skeiene, pr. Sandnes, 14. mars 1963.

Magnus Røed.



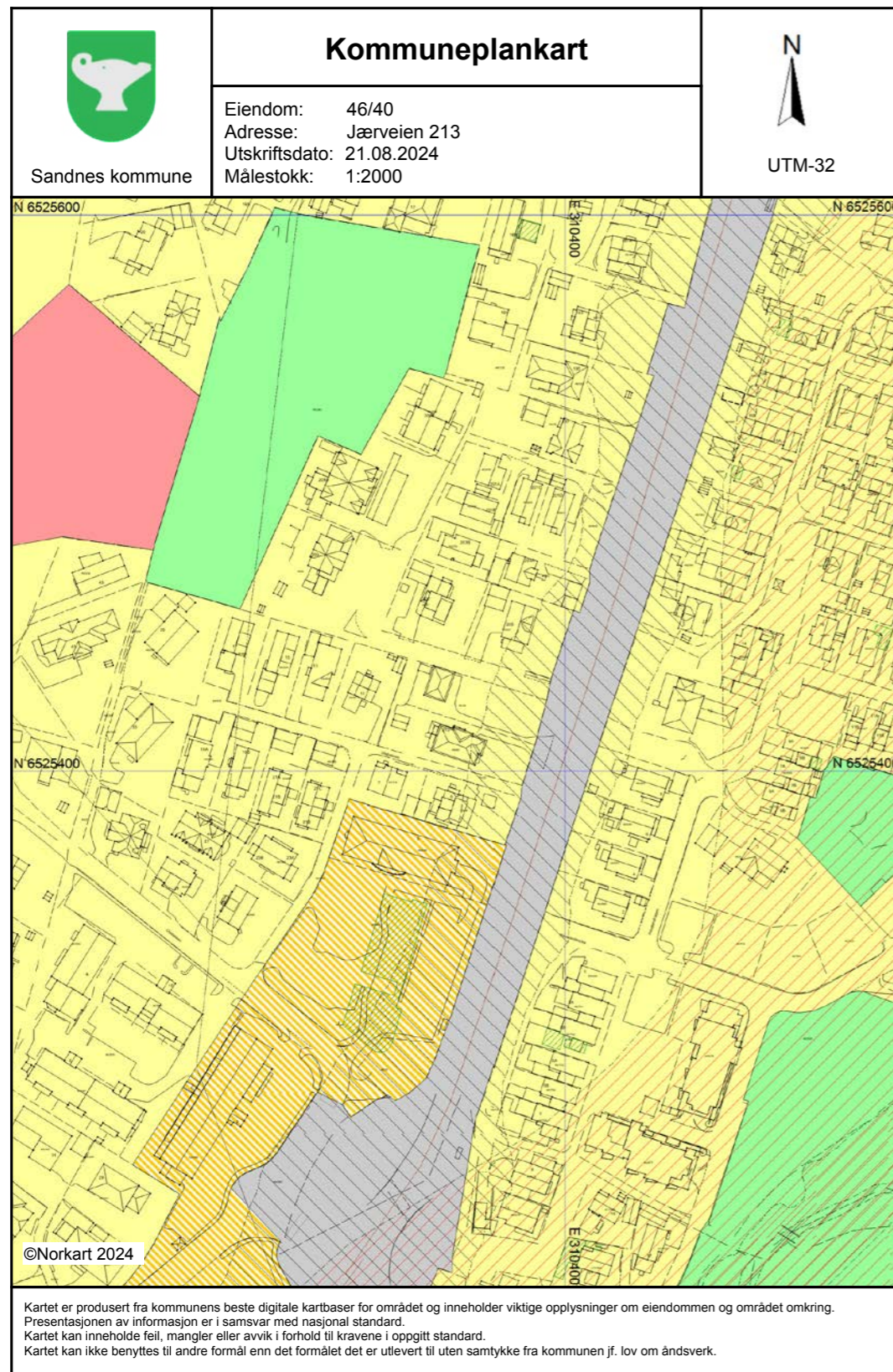




Tegnforklaring	
	Tiltak
	BygningTiltak
	Kulturminner
	Kulturminner, verneverdig
	Matrikkelkart
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	VEG
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Midtdeler/Trafikkøy
	Vegdekkkant
	Vegbom
	Veg
	Ledningsnett
	Trase
	Mast
	Sluk
	Kumlokk
	Matrikel Bygning
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Igangsettingstil.
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Høydeinformasjon
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
	Eiendomsinformasjon
	Abc Gårds- og bruksnummer
	Bygningsmessige anlegg
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Trapp
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Skjerm
	Voll
	Bru
	Adresser
	Abc Adressepunkttekst
	Bygninger
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsmessige anlegg
	Vegg frittstående
	Stedsnavn og andre tekster
	Abc Navn på samferdsel



Tegnforklaring	
Tiltak	Boligbebyggelse
Bygningstiltak	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
VEG	Energianlegg
Annet vegareal	Renovasjonsanlegg
Avgrensning mot annet vegareal	Uteoppholdsareal
Midtdele/Trafikkøy	Lekeplass
Vegbom	Forretning/kontor/tjenesteyting
Eiendomsinformasjon	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Eiendomsgrense	Kjøreveg
Eiendomsteig	Fortau
Abc Gårds- og bruksnummer	Gang/sykkelveg
Bygninger	Gangveg/gangareal/gågate
Bygningsdelelinje	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Taksprang Bunn	Annen veggrunn - grøntareal
Takriss	Holdeplass/plattform
Takoverbygg kant	Parkering
Trapp inntil bygg, k.kant	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
Veranda	Turveg
Bygningslinje	Friområde
Taksprang	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Mønelinje	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Vegg frittstående	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Adresser	Faresone - Flomfare
Abc Adressepunkt tekst	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §)	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
Område for boliger med tilhørende anlegg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Frittliggende småhusbebyggelse	Sikringsonegrense
Blokkbebyggelse	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Område for forretning	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Annet byggeområde	Planens begrensning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (Faresonegrense
Offentlige trafikkområder	Formålsgrense
Kjøreveg	Regulert tomtegrense
Gate med fortau	Byggegrense
Annen veggrunn	Planlagt bebyggelse
Gang-/sykkelveg	Bebyggelse som inngår i planen
Jernbane	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,	Regulert senterlinje
Friområder	Frisiktslinje
Park	Regulert fotgjengerfelt
Anlegg for lek	Regulert støyskjerm
Annet friområde	Målelinje/Avstandslinje
Friområde i sjø og vassdrag	Avkjørsel
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	Eksisterende tre som skal bevares
Område for anlegg og drift av kommunaltekr	Abc Påskrift feltnavn
Frisiktsone ved veg	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Bevaring av landskap og vegetasjon	Abc Påskrift areal
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	Abc Påskrift utnyttning
Fellesområder	Abc Påskrift bredde
Felles avkjørsel	Abc Påskrift radius
Felles gangareal	Abc Påskrift kotehøyde
Felles parkeringsplass	Abc Påskrift plantilbehør
Felles lekeareal for barn	
Felles grøntanlegg	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198	
Bolig/Forretning	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198	
Grense for restriksjonsområde	
Stedsnavn og andre tekster	
Abc Navn på samferdsel	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	



Tegnforklaring	
	BygningTiltak
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern på bro
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant i tunnell
	Midtdeler/Trafikkøy
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegbom
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)	
	Grønnstruktur - nåværende
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Jernbanedata	
	Jernbane spormidte
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sykelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
Adresser	
Abc	Adresspunkt tekst
Abc	Stedsnavn og andre tekster
Abc	Navn på samferdsel

Skjema nr. 1
Statens Vegvesen**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRINGUnderlegnede John Kristoffersen søker herved om tillatelsetil å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~ gjennom/langs medRiks- veg 40 Åse, Ganddal ved (min) eiendom(men)¹⁾gnr. 46 bnr. 40 i Høyland herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilt.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

Vegoppsynsmannen skal også varsles når arbeidet er utført og arbeidet skal godkjennes av han.

Søkeren er forpliktet å påse all nødvendig etterfylling inntil vegvesenet har reparert skaden på dekket, og er likeså ansvarlig for all mulig skade på tredjemann.

9. Ved igjenfyllingen må det øverste lag 50 cm. av grøften bestå av gode vegdekkmaterialer pukket og singel.

10. For graving gjennom asfaltdekket blir å betale:

" inntil 1.0 m bred grøft kr. 15.- pr. 1. m. grøft

" bredere grøft " 15.- " m2 vegdekke

etter oppmåling av oppsynsmannen og regning herfra.

11. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til det stedlige telegraf- og/eller elektrisitetsverk for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fralegger seg ethvert ansvar for slik skade. Vedkommende telegraf- og/eller elektrisitetsverk må gi en påtegning på den gjenpart som skal tilbake til vegsjefen

Underlegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.²⁾om at dette er i orden. Denne påtegning må være påført gjenparten før arbeidet settes igang. den 27. april 1963

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

John Kristoffersen
Margit Kristoffersen d. h. d. h.Oversendes herr vegsjefen i _____
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr. _____, samt kr. _____, jfr. erklæringens pkt. _____ (garantibeløp).

den _____

STATENS VEGVESEN
I ROGALAND

Vedlikeholdsavd.

(Søkerens navn)

J-nr. 1377/63
M/M

Arkiv nr. _____

Oversendes herr sorenskriveren i Jæren
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. _____Vegsjefen i RogalandStavanger den 18. april 1963.

For vegsjefen

Ch. Danielsen

~~Oversendes herr vegoppsynsmannen~~~~herr vegoppsynsmannen~~~~søkeren; herr~~under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes i gang så snart vegoppsyns-
mannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS AVDELING SANDNES
V/TROND KRISTOFFERSEN
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1405240174
Vår referanse: 3560978/24714640
Bestilling: C3 2024-08-22 122

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1071	43	1.3.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	46	40	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1972/1071/43
Uthentet 2024-08-22 11:41

Side 1 av 3

Db.nr. 1071 1972
Sandnes herredsråd

1/3

E r k l æ r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 46, bnr. 40.

~~XXXXXXXXXX~~

Ved oppmålingsforretning av ..21/11-1968... er ...56,7..... m2
av gnr..46., bnr..40...../m~~XXXXXXXXXX~~
i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for
kommunen til vegformål.

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

Vederlaget, kr. 1.008,-....., er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

.. Sandnes, den ..24/8-21.....

John Kristoffersen

John Kristoffersen

Til vitterlighet:

1. *Egil Skadeg*

2. *Borghild Kristoffersen*

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Arvid P. Arvidsen

Etter fullmakt

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn Nr. 22/68.

Kart

Prof.

Målebrev

Ar 1968, den 21/11 ble i henhold til bygningslovens § 57 holdt kart- og oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr. 46, bnr. 40 i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune i.h.t. avtale med John Kristoffersen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Olav Dybevik

med kartvitnet Torstein Pedersen

Ved forretningen møtte: Fru B. Kristoffersen møtte den 19/12-1970.

GRENSEBESKRIVELSE:

Arealet som utlegges til veigrunn, fraskilles med linjen B-C = 16.66 m som da grenser til den gjenværende del av bnr. 40.

Den oppmålte eiendom har et areal 56.- m²

Eiendommens navn er: Veigrunn.

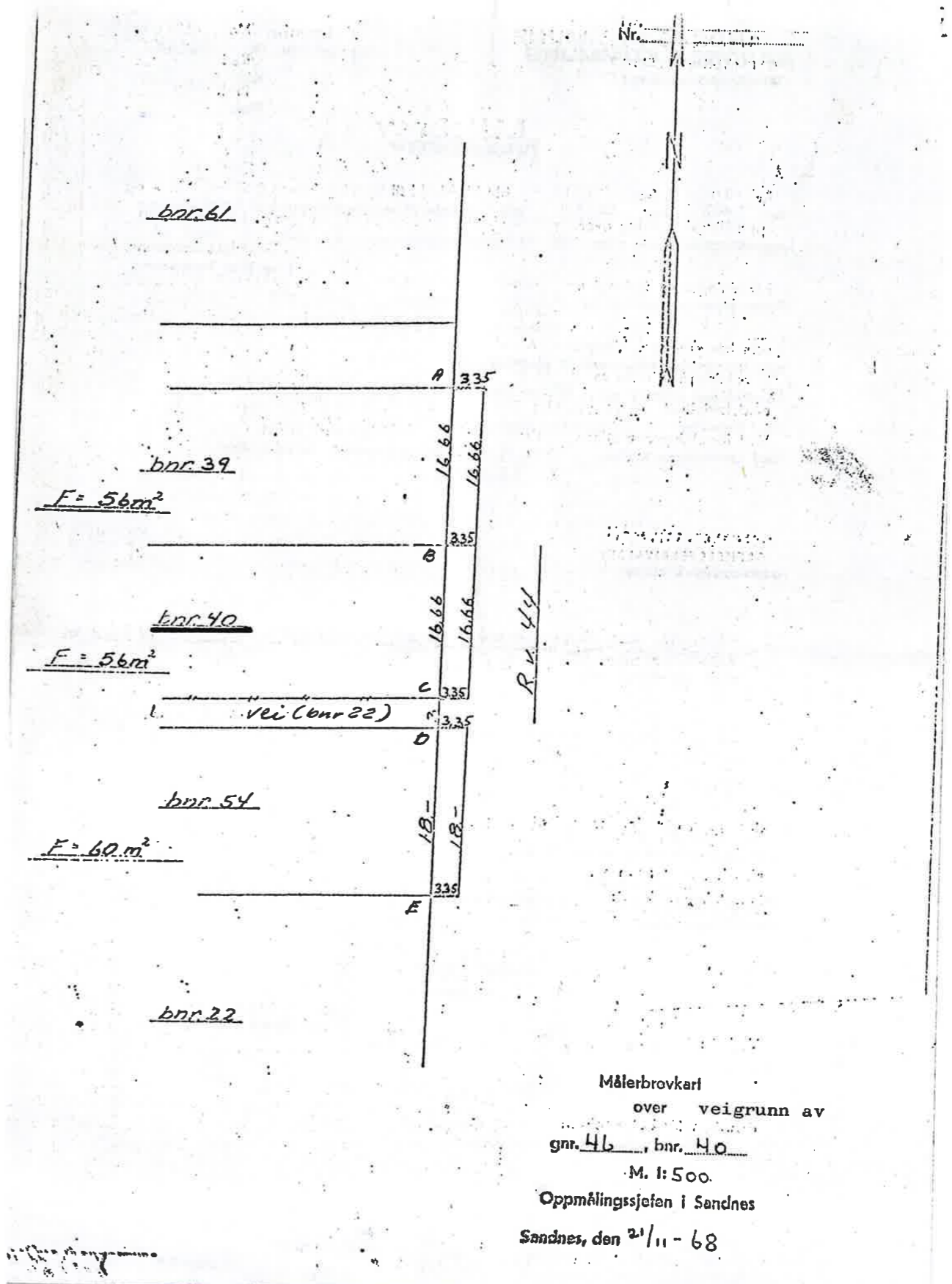
Forretningen sluttet: 19/12-1970.

Magnus Rød
Magnus Rød
oppmålingsjef.

Torstein Pedersen
kartvitne.

Vedtatt: *John Kristoffersen*
eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Nabolagsprofil

Jærveien 213 - Nabolaget Åse - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sannerudkrysset Linje 22, 25, X40, 52, N94	3 min	0.2 km
Ganddal stasjon Linje L5	10 min	0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	17.6 km
Stavanger Sola	18 min	

Skoler

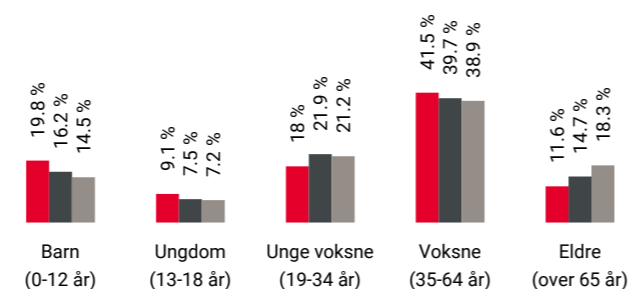
Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	8 min	0.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	9 min	0.6 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 547 elever, 38 klasser	24 min	1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	7 min	2.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 32 klasser	21 min	1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min	3.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min	3.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åse	2 098	820
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min	0.9 km
Lundeheugen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min	1.1 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	16 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	2 min	0.2 km
Coop Prix Ganddal PostNord	10 min	0.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 89/100

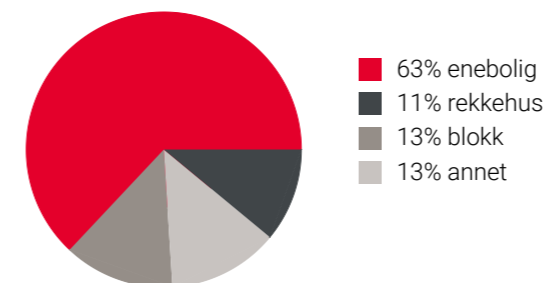
Gateparkering
Lett 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Hasselbakken balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Ganddal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.6 km
Synergi Treningssenter	20 min	
Ganddal Terapi & Trening	5 min	

Boligmasse



«Flott område»

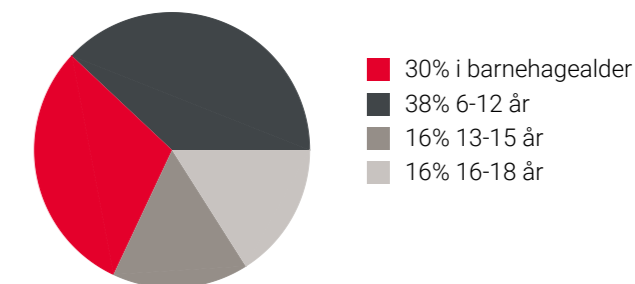
Sitat fra en lokalkjent



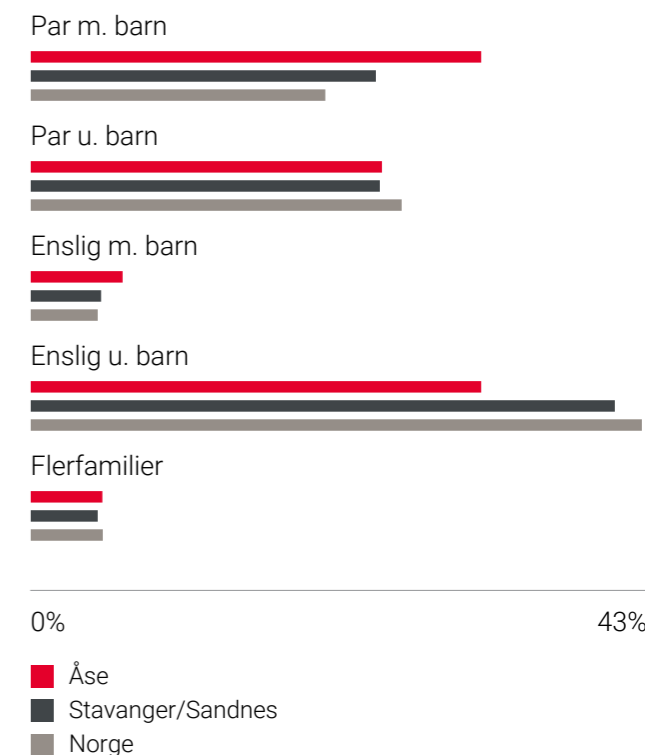
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	5 min
Vitusapotek Ganddal	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

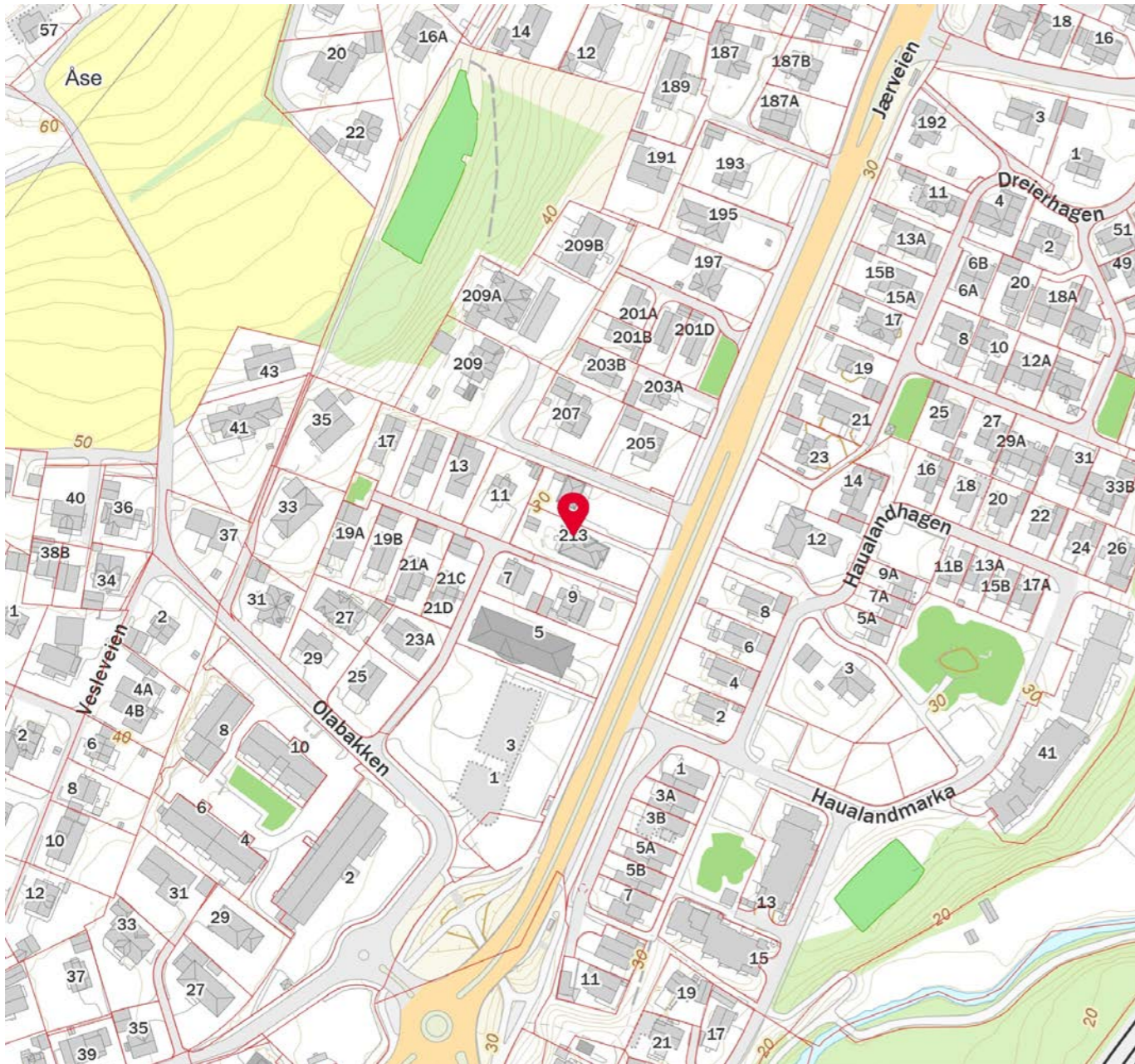
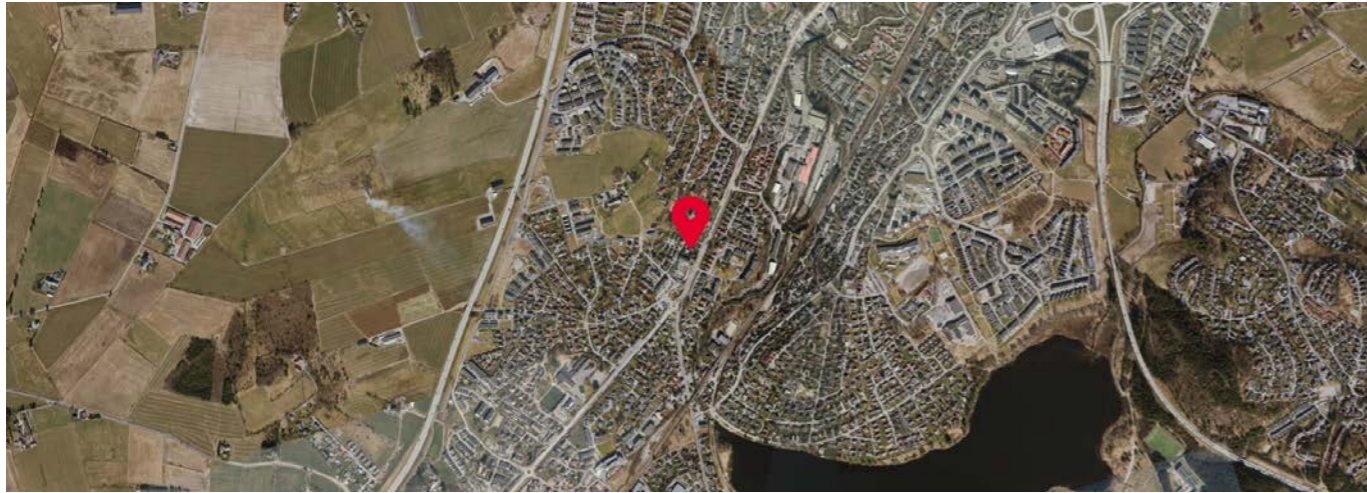


Familiesammensetning



Sivilstand

	Åse	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

“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. PLUS-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 PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. 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, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- 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 orientere 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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

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

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jærveien 213
4321 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre