



aktiv.

Maudalsgata 3, 4307 SANDNES

**Enebolig beliggende i et etterpurt
og populært boligområde
Nydelig utsikt - garasje!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Bjørg Palma Vik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 194/210 kvm
Tomtstr.: 806.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1403260035

Sjarmerende eneboligen i Maudalsgata 3 Rolig og trygt nabolag i Sandnes.

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Maudalsgata 3, Sandnes. Beliggende i et rolig og trygt nabolag, tilbyr området gode transportforbindelser med kort avstand til både Sandnes sentrum og Stavanger. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og kjøpesentre, samt gode skoler og barnehager i nærheten. Området er ideelt for familier og byr på flotte turmuligheter og et aktivt naboskap.

Eneboligen, som ble bygget i 1953, har et bruksareal på 194 kvm fordelt over 3 etasjer. Boligen trenger noe modernisering, så dette er kanskje den perfekte plassen for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Uteområdet er pent opparbeidet og gjennomtenkt. Her er det godt å være, enten du er liten eller stor.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	57
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 26 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm Gang m. trapp, bad, vaskerom, 2 stk. boder, toalettrom og 3 stk. soverom (ikke godkjent)

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Gang/ entre m. trapp, gang, kjøkken, toalettrom og stue

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang m. trapp, gang, bad, stue, soverom og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft er ikke målbart areal grunnet lav høyde.

Terrasse og balkongareal:

Veranda, ca. 7 m²

Terrasse, ca. 17 m²

Overbygg ved hovedinngang, ca. 2 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Etasjer har større skjevheter innvendige gulv som medfører at avstand 1,9 m og fri

bredde på 0,6 m varierer og det er etablert kott med ulike bredder. I kjeller er det enkelte rom med påforede vegger og rom uten påforede vegger, dette medfører at det vil gi ulike areal målinger.

Dersom areal er avgjørende for kjøp må areal derfor kontrolleres av kjøper ved eventuell skanning eller egen oppmåling. Boligen har en alder som tilsier at det kan forekomme skjevheter som medfører at den er vanskelig å måle.

Garasje

Innvendig garasje er det en bredde på ca. 2,8 m, dette medfører at det kan ved ekstra brede bilder være begrenset parkeringsmulighet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

806.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

Beliggenhet

Maudalsgata 3 ligger i et av de mest populære og attraktive områdene i Sandnes. Området på Trones er sentralt, rolig og veletablert. I kort avstand ligger det dagligvareforretning, treningssenter og Giskehallen. For de større handleturene ligger kjøpesenteret Kvadrat få minutter fra boligen.

Like i nærheten er det en kjekk lekeplass/fritidsområde, i tillegg er det flere fine tur- og friluftsområder i gangavstand. Til Stavanger er det gode bussforbindelser, til Forus bruker du kort tid selv i rushtiden.

Trones byr på høy trivsel faktor og et trygt og etablert boligområde. Her har du flere barnehager i gangavstand fra boligen. Trones skole ligger i gangavstand fra boligen. Skolen er for alderstrinnet 1-7 klasse. I tillegg har man Giske Ungdomsskole samt Sandnes Videregående.

Sandnes Idrettspark innehar store flotte grøntområder til fotball, løpebane, svømmehall og idrettshall. Ved skoleområde finner du Gisketjern og Ormaskogen til rekreasjon.

I sentrum finner du alt av det daglige servicetilbudet en trenger. Kafeer, nisjebutikker og større handlesenter er bare noe av variasjonen. Tog fra sentrum gjør at du enkelt kommer deg til Stavanger eller sørover mot Egersund.

I forhold til arbeidsplasser i regionen ligger også Trones bra plassert. Fra "innsiden" av motorveien og vestsiden av Gandsfjorden gjør at du har flere muligheter til å nå Forus,

Sola og innover mot Stavanger med bil. Det samme gjelder selvfølgelig også med sykkel. Til Forus slipper du unna den største bilkøen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Anders Serigstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1953.

Fundamenter av betongblokker er plassert under bakkenivå og er ikke synlige.

Grunnmuren består av betongblokker som er pusset utvendig og innvendig, med stedvis påforede vegger.

Bygningens yttervegger har liggende trekledning. Kledningen er byttet og etterisolert på tre av sidene, med unntak av sørsiden.

Takkonstruksjonen er et saltak med åser, tekket med stålplater som imiterer takstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

Etasjeskillerne er bygget i trevirke, med etasjeskiller mellom etasjene som er lukket og antas å bestå av trebjelkelag.

Boligen har vinduer av trevirke med isolerglass, inkludert takvinduer fra Velux. Det er to tette ytterdører, en kjellerdør med isolerglass, en balkongdør med isolerglass, og en skyvedør i aluminium med isolerglass.

Eiendommen har en veranda i betong med søyler og rekkverk av trevirke, en terrasse i trevirke med trapp til bakkenivå, en pusset kjellertrapp, og et overbygg ved inngangspartiet med trepanel og trapp i trevirke.

Garasjen er bygget i betong og er tilknyttet en forstøtningsmur mot en naboeiendom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket Ut fra opplysninger fra eier er taktekking fra 2001, ca. 25 år på befaringsdagen. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har stål imitert takstein, en forventet levetid på ca 20 - 30 år. Rust kan oppstå i overflaten og medføre til utettheter i taktekkingen og økt fuktbelastning på

undertaket.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekingen og føre til hull i takteking som medfører økt fuktbelastning på undertak. Observert fukt inv. tak i kott og loft som kan indikere at undertaket lekker eller forholdene skyldes kondens, se nærmere vurdering takkonstruksjon/ loft.

Registreres råde/ nedbrytning på vindski (se rød pil), vil medføre redusert levetid på treverket og tilstøtende bygningsdeler.

Registreres ufagmessig montert mønestein, denne er ikke klippet i kant slik at den ligger helt ned til takteking, kan være medårsak til de forhold som er observert innvendig. Fukt kan drive inn ved større vannmengder i kombinasjon med vind og påføre undertaket økt fuktbelastning.

Registreres rust i skruer for takteking, over tid kan skruen ruste bort og taktekingen løsne, når er vanskelig å si noe om. Taket. må derfor holdes under jevnlig kontroll og skruer byttes ved behov.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert skade og mangelfull tetting ved takfotbeslag i gavl, med åpning mot vindski og synlig værpåvirkning på tilstøtende treverk. Forholdet kan medføre fuktinntrengning og økt risiko for råteskader på vindski og undertakspanel. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende tetting og avrenning.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som følge av at nedløpsrør for tilbygg er avsluttet over bakkenivå og ikke ført ned til lukket rør i bakke. Regnvann vil derfor ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og medfører til økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler som rom under terreng, drenering og grunnmur.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25-35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15-35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 25 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

- Utvendig - Vinduer - takvinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved at beslag under takvindu har sluppet fra takteking. Beslag må festes til takteking. Dagens forhold medfører ved vind og regn kan trenge inn under og gi økt fuktbelastning på undertak.

- Utvendig - Vinduer - kjeller

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag i underkant av karm/ramme og manglende dekkelist. Utførelsen er utført med fugemasser mellom karm/ramme og mur. Medfører at fukt kan trekke inn og påføre tilstøtende konstruksjoner skader.

- Utvendig - Skyvedør - 1. etasje

Avvik: Registres kald trekk ved berøring rundt karm/ ramme, utettheter medfører økt energiforbruk og skyldes i hovedsak eldre pakninger som har blitt harde og gir lekkasjer.

Skyvedør av eldre dato i aluminium, noe treg i lukkemekanisme som tilsier at skyvehjul under har redusert gjenstående brukstid.

- Utvendig - Terrasse - sør side

Avvik: Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på trevirket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, trevirket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Bjelkelaget har feil utførelse, stedvis er det observert bjelkelag med avstand mellom bjelker på c/c 700 mm, iht. gjeldende standard for 28x120 terrassebord skal bjelkelag være på c/c 600 mm. Terrassebord kan knekke lettere som følge av forholdene.

Terrassebord har riss/ sprekker i overflaten, på bakgrunn av forholdene må det forventes økt vedlikehold og tilsvarende redusert gjenstående brukstid. Tilstandsgrad 2 gis da avvikene vurderes å være utover normal slitasje med mindre skader som tilsier behov for tiltak.

- Utvendig - Utvendige trapper - Kjellertrapp

Avvik: Det registreres mindre sprekker/ avskallinger i puss og overflater rundt trapp. Riss medfører at fukt trekkes inn bak puss og puss faller ned. Kan medføre inntrekk i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk er tildekket med teppe, mindre avvik da teppe kan fjernes, gressteppes kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig til sluk og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning. Sluk er av eldre dato og må påregnes byttet når drenering oppgraderes.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Innvendig observeres en del riss/ sprekker/ svuller i overflater som vurderes å være slitasje utover det en kan forvente. Det registreres stedvis flyvehull etter treinsekter i trevirke i kott. Kan ikke utelukkes fuktskader i lukkede/ tildekke

bygningssdeler.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Fallulykker kan forekomme i trapper. Dersom trapp byttes kan det påregnes å måtte foreta inngrep i etasjeskiller som kan bli ett fordyrende tiltak.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Registreres stedvis at innvendige dører tar i karm/ramme/gulv, justeringer bør påregnes og medfører redusert bruksbehov for boligen og ved rømning kan det gi konsekvens ved at dør ikke går opp. Enkelte justeringer må påregnes pga sesong variasjoner i temperatur og luftfuktighet i boligen. Innvendige dører som tar i karm/ramme vil ha en redusert gjenstående levetid ved at skader i karm/ramme/ dørblad kan/ vil oppstå.

Registreres slitasje utover normal slitasje på dører. Dørene vil derfor ha en redusert gjenværende brukstid.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Riss/ sprekk i tak overgang, sannsynligvis som følge av normale bevegelser i rommet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. På befaringsdagen er det ikke påvist noen skader og dusjvegg vil normalt medføre at bruksvann ikke spruter på dør. Ved feil utførelse/ utett membran kan vann ledes ut via dør.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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.

Det er avvik:

Registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser i områdene under vindu, baderomsinnredning og dusj (totalt 3 stk fliser), grunnet mangelfull limdekning eller dårlig nedpressing ved legging. Dette kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid. Spesielt ved befattning eller bevegelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS 3600:2018, selv om limvedheft kan være tilstrekkelig iht. NS 3420.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er registrert under 1:50 fall i dusjsonen og relativt flatt gulv utenfor.under 1:100 fall.

I kombinasjon med at høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk er under 25 mm og oppkant ved dusj er høyere enn oppkant ved terskel.

Konsekvens av forholdene:

- medfører at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig til sluken og kan påføre en redusert brukstid på membran/ tettesjikt i dusjonen.
- gjenstående vann etter bruk av dusj og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan ved lekkasjer renne ut av rommet og påføre tilstøtende rom skader.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Skjult membran vurderes, basert på alder, å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid (10-20 år iht. Byggforskserien). Membranen ligger skjult og kan over tid bli sprø og sprekke, med usikker restlevetid. Konsekvensen er risiko for brudd i tettesjikt og skjulte fuktskader, særlig ved sluk og vanninstallasjoner.

Det er feil utførelse i våtsoner Benyttet overflatemaling, eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging og det er synlig manglende strie i våtzone, vurderes derfor som feil utførelse. Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader i lukket konstruksjon. Utførelsen kan ikke utelukkes har årsakssammenheng med skader påvist på loft, det må derfor foretas utvidede undersøkelser for å avdekke forholdene på loft.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik:

Manglende funksjonstest av mekanisk avtrekk som følge av type ventil/ mekanisk avtrekksløsning. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10-25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Naturlig tilluft via ventil i vindu som er stengt på befaringsdagen, ventilering er anbefalt via dør. Kan medføre at det ikke vil være tilstrekkelig med tilluft inn i våtrommet og

oppstår kondens på overflater som vil ha negativ innvirkning på tilstøtende overflater/tettesjikt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Synlig salutslag, tyder på fuktige forhold fra grunnen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Registreres fuktskader på sokkel. Mest nærliggende årsak er vannsøl som ikke er tørket opp. Forbehold om følgeskader under gulv og at skader kan være utettheter fra installasjoner.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Kjøkkenet er montert etter 2010 og vurderes derfor å ha krav til komfyrvakt, dette er ikke montert. KONSEKVENNS: Kokebrenner kobles ikke automatisk ut ved tørrkoking.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10-25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kobberrør anlegg er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

Vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd.

Det registreres mindre irring på kobberrør som erfaringsmessig skyldes kondens som følge av manglende isolering, anbefales å holde kobberrør under jevnlig kontroll da

lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstoppekran er ikke merket. Dette gjør det vanskelig å identifisere riktig kran ved behov for stengning, noe som kan forsinke tiltak ved lekkasjer.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil/ durgoventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Det registreres noe kloakkluft i kott på loft som indikerer at det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon/ ventilasjon i boligen generelt. Avløpet må føres over tak for å lukke avviket. Manglende lufting over tak kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør av eldre type kan korrodere innvendig og det kan forekomme forstoppelser i anlegget som vil medføre reparasjoner. Lekkasjer kan forekomme og medføre reparasjoner, når er imidlertid vanskelig å si noe om. Begrenset kunnskap om anlegget medfører at det anbefales videre kontrollert avrørlegger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilering kan medføre kondensdannelse og dårlig inneklima i de aktuelle rommene.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Dagtank for fyringsolje er til stede, men er ikke lenger i bruk og er avkoblet etter tidligere oljefyringsanlegg.

Konsekvens: Ubenyttet og frakoplet tank kan utgjøre en forurensningsrisiko ved lekkasje og står i konflikt med dagens krav til oppbevaring av fyringsolje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereeder er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt. Dette anses likevel som et avvik som bør utbedres.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fast installert tilkobling for varmtvannsbereder i tråd med gjeldende elektriske krav.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, i henhold til NS 3600:2018 velges TG 2 grunnet alder. Eldre varmtvannsberedere har normalt redusert gjenstående levetid og økt risiko for funksjonssvikt. Det kan derfor oppstå defekter og lekkasjer i berederen. Tidspunkt for eventuell feil er ukjent, og det kan medføre følgeskader ved svikt. Avviket er vurdert som relevant å påpeke for kjøper. Ved lekkasjer kan det bli påført fuktskader i tilstøtende rom som følge av manglende tettesjikt på gulv.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- det er ikke synlig grunnmursplast, på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende grunnmursplast medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren og kan medføre at vann trenges inn. Innvendig er det synlige tegn til manglende funksjon i form av saltutslag.
- under veranda er det ikke etablert sluk, kun hull ned mot grunn. Medfører at overflatevann ikke fjernes tilstrekkelig bort fra boligen og fører til økt fuktbelastning på grunnforhold/ terrengforhold og fukt i rom under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det registreres riss/ sprekker/ pussanskallinger i grunnmuren. Riss/ sprekker og pussavskallinger tyder på at fukt trenger inn og fører til at pussen løsner. I kombinasjon med inv. saltutslag er dette antydninger på at riss/ sprekker fører fukt gjennom muren grunnet utvendig terrengforhold.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur i tilknytning med nabo og garasje

Avvik: Det er avvik:

I støttemuren er det påvist mindre sprekker og/eller skjevheter. Tilstandsgrad 2 velges grunnet vurdering om mindre riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger. Foran støttemuren er det etablert ett bed med vegetasjon som medfører at ikke hele muren er kontrollert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- boligen ligger i ett skrånende terreng, der synlig del i gårdsrom på vest side og hage

sør side er relativt flatt, på nord side er det fall langs med grunnmur som flater ut ved benyttelse av betongdekke på øst side av boligen under veranda. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i rom under terreng. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng medfører at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Tilstandsgrad 2 begrunnes derfor med at det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning/ redusert levetid på dreneringen.

- vegetasjon er i hage inntil grunnmuren, dette er ikke å anbefale med tanke på drenerende masser eller fuktpåføring på tilstøtende veggkonstruksjoner.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er avvik:

Foreligger pålegg om separering av avløpsledning, medfører kostnader til omlegging og tilpasning av eksisterende ledningsnett. Arbeidet kan medføre inngrep i uteområder og midlertidige praktiske utfordringer. Manglende gjennomføring kan føre til at eiendommen ikke tilfredsstiller gjeldende krav fra myndighetene. Det kan også medføre administrative reaksjoner ved forsinkelse. Separering vil på sikt bidra til bedre funksjon og redusert risiko for avløpsproblemer ved kraftig nedbør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vannledninger er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Snøfanger

Avvik: Snøfangere er ikke etablert, i hovedsak er dette et krav som tilbakeføres til byggeforskrifter av 1969. Ved oppføringstidspunktet ble snøfangere sjeldent eller ikke montert, til tross for forskriftskravet om at tak skal sikres slik at snø og is ikke kan falle ned på områder hvor personer kan oppholde seg vinterstid. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og is avrenning fra taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: TG 2:

Registreres liten lufting i nedre kant av kledning:

- avstand mellom kledning og flislagt overflate ved tilbygg, inkludert altan er mindre enn anbefalt løsning på 10 cm der det er god dekning over kledningen for å gi tilstrekkelig lufting.

- lekter på sør side av kledningen har lekter av 12x48 mm, normalt jf. byggeår, iht. dagens anbefalinger er anbefalt minste størrelse 23x48 mm lekter. Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler (fukt/mugg etc.) som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

Registrert at det mangler museband i nedre kant bak eldre kledning og ved hjørnebord. Årsak er mest sannsynlig ikke etablert ved byggeår og ikke etablert når hjørner ble utbedret som følge av feil utførelse. Manglende museband kan gi skadedyr tilgang bak kledningen og opp til loft, og i noen tilfeller medføre lukt og spor i lukkede konstruksjoner.

Registreres omfattende sprekker i kledning på sør side, normalt iht. alder med nedbrytning og sprekker på sør og vest fasader. Kledningen anbefales byttet, i den forbindelse må forhold under terrasse og terrasse forventes tiltak som kan gi betydelige kostnader. Sprekker kan medføre at vann blir ført bak kledningen og påfører bakenforliggende konstruksjoner økt fuktbelastning og skjulte feil/ mangler.

Ved tilbygg registreres sprekk i kledning, som kan medføre ved vind og regn føre vann inn bak kledningen og påføre innenforliggende konstruksjoner skader, se fuktskader i rom under terreng. Kledningen kan med fordel utbedres når tilbygget utbedres og ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner anbefales.

Registreres stedvis kvisthull. Mest nærliggende årsak er bevegelser i trevirket medfører over tid at kvister faller ut av kledningsbordet. Konsekvens er at skadedyr kan ved større kvisthull finne vei inn i lukket konstruksjon eller økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner.

Registreres vegetasjon (tre/ busker) inntil boligen. Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, redusert lufting bak kledning som kan medføre fuktskader i konstruksjon, samt frarådes med å hindre at potensielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

TG 3:

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett som følge av synlig papp er sprukket opp. Forholdene medfører at fukt kan trenge inn i lukkede konstruksjoner og påføre etasjeskiller skader. Anbefales å fjerne inv. tak i kjeller for å avdekke eventuelle skader, utvendig registreres fuktmerker i trevirket.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen rundt pipeløpet og stedvis spredt utover taket. Forhold rundt pipe forutsettes skyldes tiltak før pipehatt ble etablert. Fuktforhold i undertaket innvendig kan skyldes flere forhold, eksempelvis kondens som følge av manglende lufting/ ventilering eller utettheter i undertakspapp

som følge av råte i strø/ lekter som har oppstått som følge av feil utførelse på mønestein. Kan ikke utelukkes manglende dampsperre som medfører at fukt trekker opp på loftet og kondenserer eller dampsperre mellom kald/ varm sone og manglende pakninger i kottdører som fører varm luft inn i kott og kondenserer.

Registreres sopp på undertaket, type må avklares med analyse, dette er forhold som faller utenfor rapportens mandat. Sopp i undertak skyldes ofte utettheter. Kan ikke utelukkes omfattende fuktskader over synlig trepanel.

Registreres flyvehull og noe tremel som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig innelima og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller og yttervegger.

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Utvendig er det påvist luftespalter i takutstikk, forutsettes derfor at lufting er ført over tak. Innvendig er det påvist skader som tilsier at lufting ikke fungerer som tiltenkt eller det er utettheter i undertaket.

- Utvendig - Veranda - øst side

Avvik: TG 2:

Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på trevirket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, trevirket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

TG 3:

Det er registrert rustutfelling fra en sprekk i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - Overbygg for inngangsparti

Avvik: TG 2

Bom under flis i kombinasjon med sprekker og enkelte løse fliser. Redusert gjenstående brukstid på overflaten og muligheter for kuttskader.

TG 3

Det er registrert rustutfelling fra en sprekk i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert

tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Registreres knirk i de fleste rom 2. etasje og stedvis 1. etasje på befaringdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht. NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Registreres flyvehull i vegger og etasjeskiller i kjeller bod med varmtvannstank som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig innneklima og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som takkonstruksjon og yttervegger.

Det er målt betydelige høydeavvik i gulvet, med nivåforskjeller på 10-20 mm over 2 meters lengde samt 15-30 mm og over 30 mm gjennom rommet. Avvikene overstiger standardens krav til toleranser for godkjente måleavvik og vurderes til TG2 der avvikene er moderate, og TG3 der høydeforskjellen overstiger 30 mm. Forholdet kan medføre skjev belastning på overflater og innredning, utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg samt økt risiko for snublefare. Tiltak bør vurderes ut fra omfang og planlagt bruk av rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: TG 2

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Registreres solrenning ved feieluke i kjeller, forbehold om at dette skyldes eldre forhold før ny pipehatt.

TG 3

Pipe er innkledd i kjeller ved bad, pga innforet vegg. Pipa har kun 2-3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Manglende synlighet kan medføre til utettheter i pipe.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm og er som følge av synlig teppe og manglende ildfast plate på gulv under feieluke. Glør kan falle ut av luke og brann kan oppstå.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunn. Svikt i drenering/grunnforholdene kan medføre overflømmelser i kjeller.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På kjellervegger er det påvist fuktskader, dette kan ha årsakssammenheng med utvendig trapp og skader i tak. Konsekvens er fuktgjennomtrengning, fuktskader og skader i tilstøtende konstruksjoner som eksempelvis etasjeskiller/ yttervegger og kjellervegger.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte, isolasjon direkte mot grunnmur. Isolasjon direkte inntil grunnmuren fører til at fukt fra grunn eller grunnmur etableres i isolasjonen og påfører tilstøtende konstruksjoner en økt fuktbelastning.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato med ukjent type membran løsning.
- eldre sluk, badet må påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder. Kan bemerkes det er observert saltutslag i tilstøtende rom som kan ha årsak i utett membran/ tettesjikt eller grunnforhold.
- manglende ventilerings.
- forhøyede fuktmålinger i tilstøtende rom tilsier at våtrommet må påregnes oppgradert. Eier opplyser at våtrommet i hovedsak er i bruk som tørkerom.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og i kombinasjon med hulltaking er det påvist fuktskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato uten oppkant mot tilstøtende rom og manglende membran/

tettesjikt.

- eldre sluk, uten benyttelse av membran/ tettesjikt på gulv og vegger. Kan bemerkes det er observert saltutslag i rommet som kan skyldes utett membran fra bad eller fuktoppsug fra grunnforhold.

- manglende ventilerings.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens: Uten ventilerings vil lukt kunne bli hengende igjen etter bruk og spre seg til tilstøtende rom. Manglende ventilasjon medfører også økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig innelima og bør utbedres med tilfredsstillende ventilasjon.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - Sør/ øst side

Avvik: I støttemuren er det påvist større og mindre sprekker og/eller skjevheter.

Tilstandsgrad 3 velges grunnet vurdering om større riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1990.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Geir Levang, 2001

Beskrivelse: Skiftet tak.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Litt saltutslag i trapp nedgang til kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Lode, 2005

Beskrivelse: Vannavlop fra eiendom til kommunal tilkobling byttet. Huske ikke nøyaktig når, men tidlig 2000

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Kverneland elektro, 2012
Beskrivelse: Det meste elektrisk byttet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Kjellerrom er innredet etter byggeår.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Helge Rønneberg, 2016
Beskrivelse: Byttet vinduer i styre deler av huset.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Gang m. trapp, gang, bad, stue, soverom og kott

1. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Gang/ entre m. trapp, gang, kjøkken, toalettrom og stue

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 68 kvm: Gang m. trapp, bad, vaskerom, 2 stk. boder, toalettrom og 3 stk. soverom (ikke godkjent)

Garasje:

BRA-e 16 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Maudalsgata 3, Sandnes. Beliggende i et rolig og trygt nabolag, tilbyr området gode transportforbindelser med kort avstand til både Sandnes sentrum og Stavanger. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og kjøpesentre, samt gode skoler og barnehager i

nærheten. Området er ideelt for familier og byr på flotte turmuligheter og et aktivt naboskap.

Eneboligen, som ble bygget i 1953, har et bruksareal på 194 kvm fordelt over 3 etasjer. Boligen trenger noe modernisering, så dette er kanskje den perfekte plassen for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Uteområdet er pent opparbeidet og gjennomtenkt. Her er det godt å være, enten du er liten eller stor.

Velkommen til en hyggelig visning!

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. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse bredbånd. Altibox.

Parkering

Garasje, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Solforhold

Meget gode solforhold på eiendommen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 617 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 1 094 881 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 379 522 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 69, bruksnummer 217 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/217:

23.07.1942 - Dokumentnr: 2232 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

08.03.1965 - Dokumentnr: 1385 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

23.07.1942 - Dokumentnr: 2232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1325338 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:217

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, noe som sansynligvis skyldes boligens alder.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue og soverom i kjeller ikke er søkt om og godkjent til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Opplysninger om separat avløp mangler i kommunens arkiv. Dokumentasjon på separering eller pålegg om separering må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplan:

- Reguleringsplan for deler av Lura og Trones med PlanID 6203. Vedtatt dato:

03.07.1963. Dato for siste endring: 10.07.2024.

Reguleringsplan under arbeid:

- Detaljregulering for Roald Amundsensgate 70 - gnr 111 bnr 726 med PlanID 202002

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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/hjemmelsdokument 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

24.02.2026

Velkommen til Maudalsgata 3

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen



Velkommen inn!



Boligen har et praktisk gjestetoalett i hovedetasjen.



Gang/entré har praktisk tilkomst til både kjøkken og stuer, noe som gir en god flyt i boligen og enkel tilgang mellom oppholdsrommene.



Stuen er lys og luftig med utgang til terrasse.



Den romslige stuen har flere muligheter for møblering og kan deles inn i ulike soner etter behov.



Stuen har en vedovn som skaper varme og stemning, og bidrar til en lun og innbydende atmosfære.



Terrassen har praktisk skyvefelt direkte fra stuen, som gir enkel tilgang til uteplassen og åpner for fine overganger mellom inne- og uterom.





Egen TV-stue – et rom for avslapning og ro.



Tv-stie



Spisestuen ligger for seg selv. Spisestuen har varmepumpe, som gir god varme og behagelig temperatur året rundt.



Fra spisestuen er det utgang til terrasse, som gjør det enkelt å nyte måltider ute.





Kjøkkenet er praktisk og romslig nok til et lite bord, ideelt for hverdagsmåltider.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt utstyrt med kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.



Andre etasje består av gang med trapp, bad, stue, soverom og kott.





Loftstue



Hovedsoverommet ligger i andre etasje og har god plass til seng.



Bad i andre etasje. Badet har baderomsinnredning med slette fronter, servant og speil, i tillegg til vegghengte skap for god oppbevaring. Det er vegghengt toalett og dusj med dobbel dør og dusjvegg.



Badet i andre etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, som gir en behagelig temperatur.



Kjelleren inneholder gang med trapp, bad, vaskerom, boder, eget toalettrom og en kjellerstue (ikke godkjent)



Rom i kjeller (ikke godkjent)



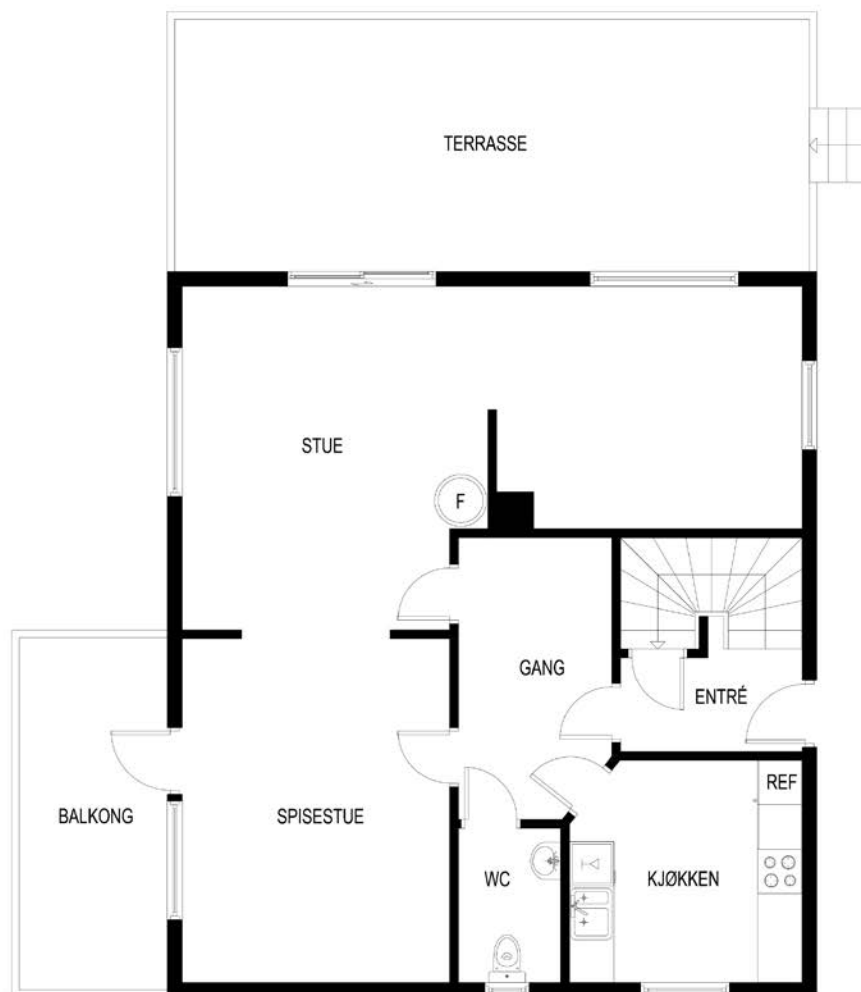
Toalettrom kjeller



Bad kjeller



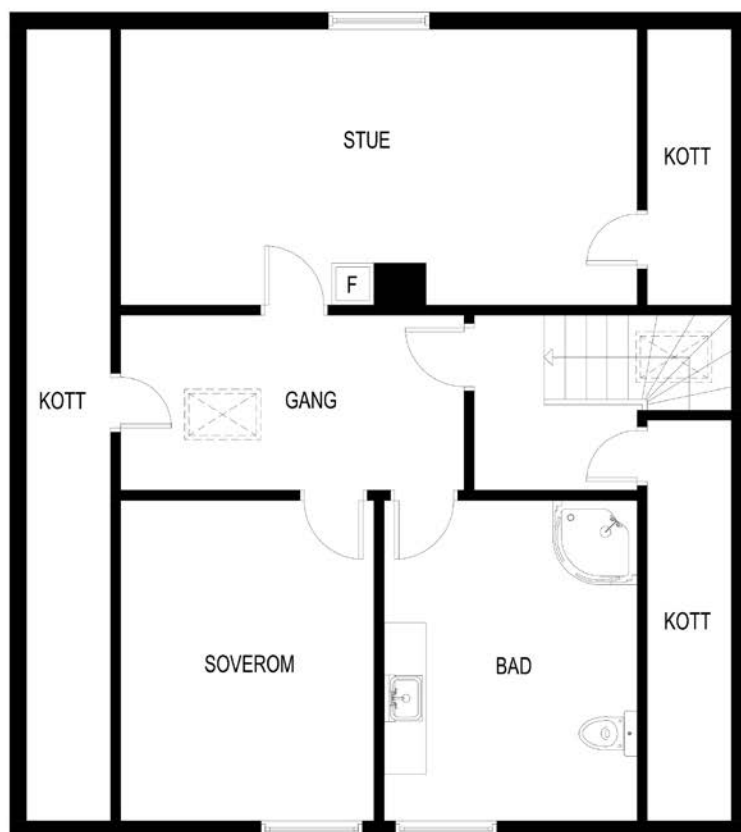
Vaskerom kjeller



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

aktiv.

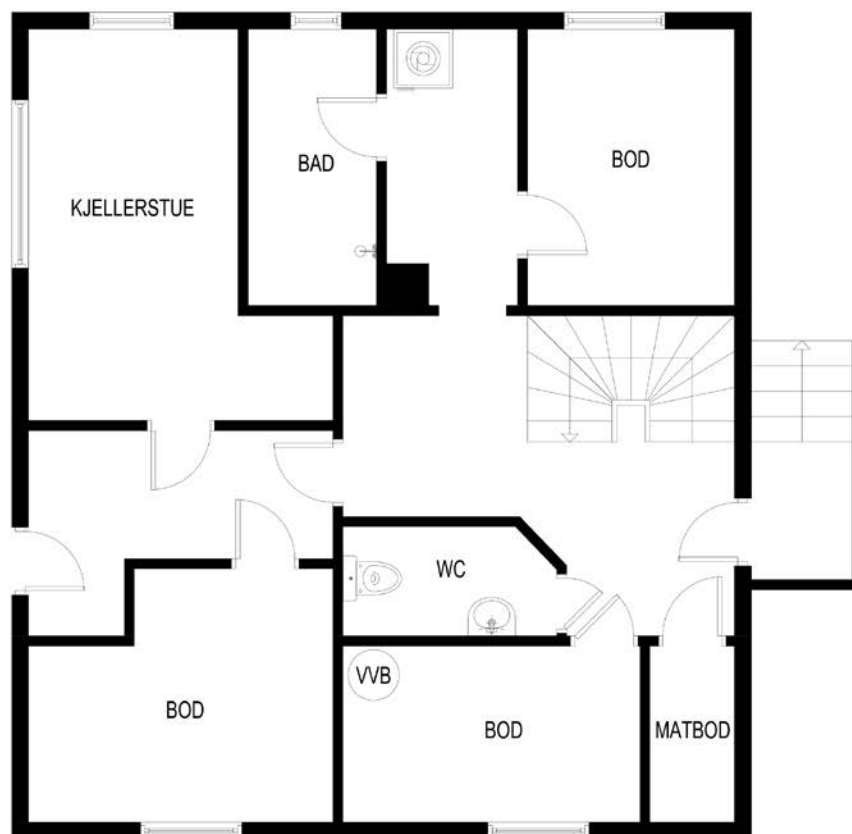
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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.



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.



Boligen har utsikt mot Gandsfjorden.



Utsikt fra boligen.



Det er et praktisk gårdsrom med plass til parkering, samt en enkel garasje.



Tomten har rikelig med plass til lek og hage, og eiendommen har to terrasser som gir gode uteplasser med mulighet for å nyte solen gjennom dagen.



Maudalsgata 3 ligger i et av de mest populære og attraktive områdene i Sandnes.



Området på Trones er sentralt, rolig og veletablert.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørg Palma Vik

Boligen

Maudalsgata 3
4307 Sandnes

1108-69/217/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1990
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

Firmanavn: Geir Levang

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Litt saltutslag i trapp nedgang til kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Rørlegger Lode

Beskrivelse av arbeidet: Vannavløp fra eiendom til kommunal tilkobling byttet. Huske ikke nøyaktig når, men tidlig 2000

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Kverneland elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det meste elektrisk byttet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjellerrom er innredet etter byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Helge Rønneberg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i styreleder av huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Maudalsgata 3 , 4307 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21403-1057

Referansenummer: SZ1811

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



BORG TAKST AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

anders@borg-takst.no

959 60 288



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det må påregnes noe vedlikehold jf. tilstandsgrader i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

UTVENDIG TAK: Saltak teknet med stål imitert takstein
YTTERVEGG: Utvendig tildekket med liggende trekledning.
ETASJESKILLER: Trevirke
GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Ifølge eier grunnmur av betongblokker, fundament er under bakkenivå og derfor ikke synlig.

VINDUER: Vinduer av trevirke, isolerglass.

YTTERDØRER: 2 stk tette ytterdører, 1 stk dør kjeller med isolerglass og 1 stk balkongdør med isolerglass, 1 stk skyvedør i aluminium og isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Pappet tak, tapet i skråhimlinger
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Teppe, laminat, belegg

1. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Parkett/ laminat, belegg

KJELLER ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater, trepanel
INNVENDIG VEGG: Trepanel, tapet
INNVENDIG GULV: Belegg, betong, teppe

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Slett overmalt gipset tak
INNVENDIG VEGG: Fliser
INNVENDIG GULV: Fliser
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: TEK10, ut fra opplysning fra eier 2015.
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 11 år.
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Flis
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Før 1997
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: Over 50 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Vaskerom

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Betong/ trepanel
INNVENDIG GULV: Betong
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ikke benyttet tettesjikt/ membran
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Før 1997
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: Over 50 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.
Avtrekksskanalen er ført opp i lukket skap og har en ukjent tilførsel, dette er ikke kontrollert og forutsettes videre ført til det fri gjennom vegg/ tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER: Kobber, rør-i-rør system
AVLØPSRØR: Støpejern, plast på deler av synlig del kott og kjeller
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon
VARMESENTRAL: Luft til luft varmepumpe stue 1. etasje
VARMTVANNSTANK: Ca. 198L, varmtvannstank montert i bod, 2006.
ELEKTRISK ANLEGG: Automatiske sikringer, eldre anlegg
BRANNTESNISKE FORHOLD: Observerte brannslukker gang 2. etasje og røkvarsler i gang arealer.

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
 - 2. Etasje: Kjøkken er i bruk som bad, etablert ekstra vegg mellom rom for trapp og gang.
 - 1. Etasje: Soverom er i bruk som del av stue.
- Kjeller: Vaskerom er avdelt og deler av rommet er tatt i bruk som soverom. Boder og gang areal er tatt i bruk som soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig godkjent planløsning. Inngrep i bærende konstruksjoner medfører søknad til kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er tiltak som er søknadspiktig.

Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.

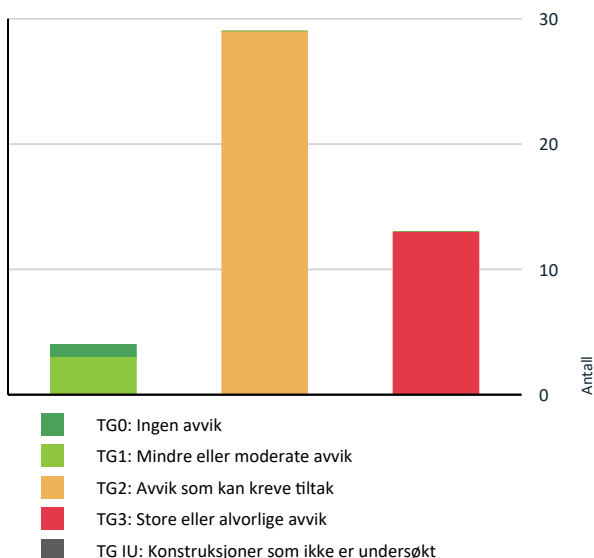
Eksempel på rom som er tilleggsdel er bod, oppbevaringsrom, teknisk rom eller en gang mellom rom som kun er tilleggsdel.

Kjeller fremstår å ha krav til en slik bruksendring da boder er i bruk som soverom.

Forutsettes at det var åpning av tilsvarende karakter i stuer når de ble ombygget fra soverom.

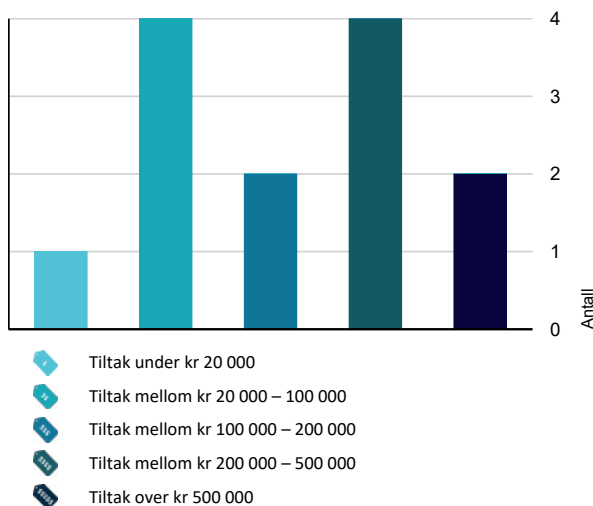
Sammendrag av boligens tilstand

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

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt. Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Skadedyr er ikke uvanlig å finne spor etter i lukkede konstruksjoner, den bygningssakkyndige tar derfor spesifikke forbehold om dette om ikke annet er opplyst i tilstandsrapporten.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav, dersom det blir påvist skader eksempelvis fukt, råte så vil det bli gitt tilstandsgrad. Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler som blir påpekt uten at det blir gitt en tilstandsgrad for vurderingen.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Rapporten bygger på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt. Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukes. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Den sjablongmessige kostnadsvurdering ved TG 3 er ut fra forhold på den enkelte bygningsdel, eventuelle følgeskader er ikke vurdert/ medtatt.

Forutsettes videre at det er innhentet 3 ulike tilbud for utbedring av alle punkter før tiltaket gjennomføres, tilbudene kan avvike fra bygningssakkyndiges kostnadsestimat. Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjoner og utluffing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuell kontroll fra bakkenivå.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfanger	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Veranda - øst side	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold - Overbygg for inngangsparti	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur - Sør/ øst side	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

! Utvendig > Vinduer - takvinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - kjeller	Gå til side
! Utvendig > Skyvedør - 1. etasje	Gå til side
! Utvendig > Terrasse - sør side	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - Kjellertrapp	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur i tilknytning med nabo og garasje	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Vedlikehold

Eier har vedlikeholdt boligen. Det kan nevnes blant annet:

- bytte av kledning på 3 sider, se eget punkt i rapporten
- vinduer er byttet, se eget punkt i rapporten
- ytterdører er byttet, se eget punkt i rapporten
- våtrom 2. etasje, se eget punkt i rapporten

Boligen fremstår jevnt over vedlikeholdt av eier. Tilstandsgrader er i hovedsak bygget på synlig tilstand, alder og forventet brukslitasje.

Det må påregnes videre vedlikehold av yttervegger, drenering, avløpsrør, vannrør etc. i boligen. Anbefales videre kontroll av takkonstruksjon for å påse tilstand.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av stål immitert takstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besikttet/ kontrollert.

Opplysning fra eier: Taket er skiftet i 2001, ifølge eier var det Geir Levang som utførte jobben.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket Ut fra opplysninger fra eier er takteking fra 2001, ca. 25 år på befaringsdagen. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har stål imitert takstein, en forventet levetid på ca 20 - 30 år. Rust kan oppstå i overflaten og medføre til utettheter i taktekingen og økt fuktbelastning på undertaket.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekingen og føre til hull i takteking som medfører økt fuktbelastning på undertak. Observert fukt inv. tak i kott og loft som kan indikere at undertaket lekker eller forholdene skyldes kondens, se nærmere vurdering takkonstruksjon/ loft.

Registreres råte/ nedbrytning på vindski (se rød pil), vil medføre redusert levetid på trevirket og tilstøtende bygningsdeler.

Registreres ufagmessig montert mønestein, denne er ikke klippet i kant slik at den ligger helt ned til takteking, kan være medårsak til de forhold som er observert innvendig. Fukt kan drive inn ved større vannmengder i kombinasjon med vind og påføre undertaket økt fuktbelastning.

Registreres rust i skruer for takteking, over tid kan skruen ruste bort og taktekingen løsne, når er vanskelig å si noe om. Taket. må derfor holdes under jevnlig kontroll og skruer byttes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takteking og undertak kontrolleres mer ytterliggående for eventuelle feil, inv. er det påvist fukt i kott og loft som kan medføre til at det er utettheter på takteking som ikke er observert.

Fjerne mose på tak mekanisk, vedlikehold/ omlegging av takpapp ved behov.



Foto viser mose/ grønske på takoverflate. Utett rundt mønestein.

Tilstandsrapport



Foto viser råde på vindski, se rød pil.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plast.
Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.
På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade og mangelfull tetting ved takfotbeslag i gavli, med åpning mot vindski og synlig værpåvirkning på tilstøtende treverk. Forholdet kan medføre fuktinntrengning og økt risiko for råteskader på vindski og undertakspanel. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende tetting og avrenning.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som følge av at nedløpsrør for tilbygg er avsluttet over bakkenivå og ikke ført ned til lukket rør i bakke. Regnvann vil derfor ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og medfører til økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler som rom under terreng, drenering og grunnmur.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 25 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takfotbeslag byttes, kan med fordel ses i sammenheng med bytte av renner og nedløp samt videre kontroll av taktekking og undertak. Ved oppgradering av drenering, renner og nedløp før nedløpsrør til kommunalt anlegg/ lede takvann tilstrekkelig bort fra grunnmur.

Det anbefales å etablere rørføringer til lukket anlegg ved utbedring av grunnforholdene.

Renner og nedløp byttes/ oppgraderes som del av normalt vedlikehold.



Hull i takfotbeslag (rød ring), sprekk i vindski (oransje ring) og rust i skrue (blå ring).



Nedløpsrør for tilbygg er avsluttet over bakke.

TG 3 Snøfanger

Takvinkel er ca. 38 grader, ru overflate på taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snøfangere er ikke etablert, i hovedsak er dette et krav som tilbakesføres til byggeforskrifter av 1969. Ved oppføringstidspunktet ble snøfangere sjeldent eller ikke montert, til tross for forskriftskravet om at tak skal sikres slik at snø og is ikke kan falle ned på områder hvor personer kan oppholde seg vinterstid. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og is avrenning fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må etableres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat gjelder kun for snøfanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Foto viser manglende snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon

Utvendig fasade er tildekket med trekledning.
Opplysning fra eier: Kledning er på 3 sider byttet og etterisolert, mangler sør side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2:

Registreres liten lufting i nedre kant av kledning:

- avstand mellom kledning og flislagt overflate ved tilbygg, inkludert altan er mindre enn anbefalt løsning på 10 cm der det er god dekning over kledningen for å gi tilstrekkelig lufting.

- lekter på sør side av kledningen har lekter av 12x48 mm, normalt jf. byggeår, iht. dagens anbefalinger er anbefalt minste størrelse 23x48 mm lekter.

Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler (fukt/ mugg etc.) som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

Registrert at det mangler museband i nedre kant bak eldre kledning og ved hjørnebord. Årsak er mest sannsynlig ikke etablert ved byggeår og ikke etablert når hjørner ble utbedret som følge av feil utførelse.

Manglende museband kan gi skadedyr tilgang bak kledningen og opp til loft, og i noen tilfeller medføre lukt og spor i lukkede konstruksjoner.

Registreres omfattende sprekker i kledning på sør side, normalt iht. alder med nedbrytning og sprekker på sør og vest fasader. Kledningen anbefales byttet, i den forbindelse må forhold under terrasse og terrasse forventes tiltak som kan gi betydelige kostnader. Sprekker kan medføre at vann blir ført bak kledningen og påfører bakenforliggende konstruksjoner økt fuktbelastning og skjulte feil/ mangler.

Ved tilbygg registreres sprekk i kledning, som kan medføre ved vind og regn føre vann inn bak kledningen og påføre innenforliggende konstruksjoner skader, se fuktskader i rom under terreng. Kledningen kan med fordel utbedres når tilbygget utbedres og ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner anbefales.

Registreres stedvis kvisthull. Mest nærliggende årsak er bevegelser i trevirket medfører over tid at kvister faller ut av kledningsbordet. Konsekvens er at skadedyr kan ved større kvisthull finne vei inn i lukket konstruksjon eller økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner.

Registreres vegetasjon (tre/ busker) inntil boligen. Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, redusert lufting bak kledning som kan medføre fuktskader i konstruksjon, samt frarådes med å hindre at potensielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

TG 3:

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett som følge av synlig papp er sprukket opp. Forholdene medfører at fukt kan trenge inn i lukkede konstruksjoner og påføre etasjeskiller skader. Anbefales å fjerne inv. tak i kjeller for å avdekke eventuelle skader, utvendig registreres fuktmerker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler i lukket konstruksjon som følge av alder.
Kvisthull utbedres.

Utbedringskostnader ved TG 3 gjelder kun sør side, øvrige overflater må foretas tiltak ved behov eller eget ønske.

Kostnadsestimat settes kun ut fra å utbedre hva som er synlig og for å tette utett papp.

Å bytte kledning og etterisolere hele brystveggen vil ha en vesentlig høyere kostnad som kan være mellom 200.000 - 500.000.-
Eventuelle fuktskader i lukket konstruksjon kan medføre betydelige kostnader som kan være over 500.000.- dersom skadene er av betydelig omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser riss/ sprekk i kledning på sør side.



Foto viser lekte av 12x48 og utett papp under terrasse.

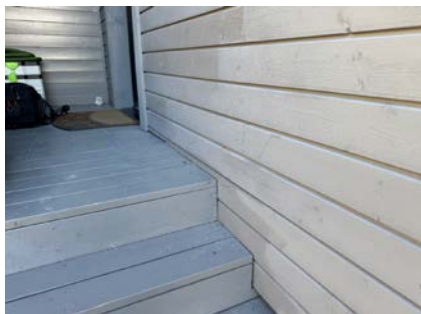


Foto viser riss/ sprekk i kledning ved inngangsparti. Liten lufting i nedre kant pga. terrassebord, forutsettes å lufting går opp bak trappetrinn.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Enkel takkonstruksjon med åser.

Etter byggemetode fra byggeår.

Det er utført visuell kontroll fra bakkenivå utvendig og inv. på loft og kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen rundt pipeløpet og stedvis spredt utover taket. Forhold rundt pipe forutsettes skyldes tiltak før pipehatt ble etablert. Fuktforhold i undertaket innvendig kan skyldes flere forhold, eksempelvis kondens som følge av manglende lufting/ventilering eller utettheter i undertakspapp som følge av råte i strø/lekter som har oppstått som følge av feil utførelse på mønestein. Kan ikke utelukkes manglende dampspærre som medfører at fukt trekker opp på loftet og kondenserer eller dampspærre mellom kald/ varm sone og manglende pakninger i kottdører som fører varm luft inn i kott og kondenserer.

Registreres sopp på undertaket, type må avklares med analyse, dette er forhold som faller utenfor rapportens mandat. Sopp i undertak skyldes ofte utettheter. Kan ikke utelukkes omfattende fuktskader over synlig trepanel.

Registreres flyvehull og noe tremel som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig innelukk og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller og yttervegger.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Utvendig er det påvist luftespalter i takutstikk, forutsettes derfor at lufting er ført over tak. Innvendig er det påvist skader som tilsier at lufting ikke fungerer som tiltenkt eller det er utettheter i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket før endelig tiltak gjennomføres.

Sopp må saneres og utbedres for å lukke tiltakene.

Tre insekter anbefales å gasses og lukkede konstruksjoner anbefales kontrollert for evt. øvrige skader.

Innvendig tak i alle rom demonteres og kontrolleres. Tas derfor forbehold fuktskader i lukket konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Foto viser noe soppspor i undertaket, 30,2 vekt% i trevirket og manglende lufting ute ved raft.

Tilstandsrapport



Foto viser 24,5 vekt% i undertak i kott, manglende lufting ved raft.

TG 2 Vinduer - takvinduer

Takvinduer fra Velux, datert 2005 ved kontroll av vindu øst side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer ved at beslag under takvindu har sluppet fra takteking. Beslag må festes til takteking. Dagens forhold medfører ved vind og regn kan trenge inn under og gi økt fuktbelastning på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag festes til takteking.



Foto viser beslag under takvindu som har sluppet fra takteking.

TG 2 Vinduer - kjeller

Trevinduer i kjeller med isolerglass.

Ifølge opplysning fra eier skal alle vinduer være byttet samtidig.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Manglende beslag i underkant av karm/ramme og manglende dekkelist. Utførelsen er utført med fugemasser mellom karm/ramme og mur. Medfører at fukt kan trekke inn og påføre tilstøtende konstruksjoner skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å etablere beslag under vinduer og dekklist. Invendige konstruksjoner utbedres ved behov.



Foto viser kjellervinduer.

TG 1 Vinduer - 1. og 2. etasje

Vinduer i 1. og 2. etasje er byttet i mellom 2016 og 2020, stedvis avlest i karm, øvrig opplysning fra eier.

Det foretas kun stedvis kontroll av vinduer, det kan derfor være avvik på underliggende kontrollpunkter.

Vinduene er fra Gilje. På befaringsdagen er det ikke påvist råte i vinduer, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

TG 2 Skyvedør - 1. etasje

Skyvedør av aluminium med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registres kald trekk ved berøring rundt karm/ramme, utettheter medfører økt energiforbruk og skyldes i hovedsak eldre pakninger som har blitt harde og gir lekkasjer.

Skyvedør av eldre dato i aluminium, noe treg i lukkemekanisme som tilsier at skyvehjul under har redusert gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte skyvedør, påvist at det er varme i døren, kan derfor ikke utelukkes når døren byttes at elektriker må innhentes, videre vurderinger tas av utførende før skyvedøren byttes.

TG 1 Ytterdører og balkongdør

Nyere kjellerdører og hoveddør 1. etasje.

Nyere balkongdør fra stue 1. etasje.

Balkongdør er fra Gilje. På befaringsdagen er det ikke påvist råte, det gjøres likevel oppmerksom på at dører fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

TG 3 Veranda - øst side

Tilstandsrapport

Veranda etablert i betong, med søyler i betong til bakkenivå. Rekkverk av trevirke.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 1,0 m. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2:

Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på trevirket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, trevirket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

TG 3:

Det er registrert rustutfelling fra en sprekk i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust må utbedres, evt. veranda fjernes og etableres på ny, tiltak anbefales utbedret i sammenheng med drenering. Kostnadsestimat settes for hva det vil anslagsvis vil si å etablere en ny veranda av samme type størrelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Foto viser synlig armering under veranda.

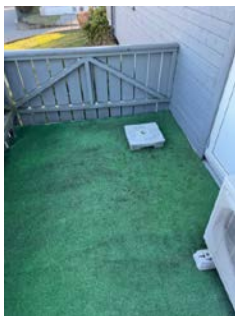


Foto viser overflate er tildekket med teppe.

TG 2 Terrasse - sør side

Etablert terrasse i trevirke, rekkverk i trevirke, trapp til bakkenivå. Bjelkelaget er opplagret på drager inntil husvegg og frontdrager med søyler.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 1,0 m.

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp.

Rekkverket ved trappeløp har større åpninger enn dagens krav.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på trevirket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, trevirket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Bjelkelaget har feil utførelse, stedvis er det observert bjelkelag med avstand mellom bjelker på c/c 700 mm, iht. gjeldende standard for 28x120 terrassebord skal bjelkelag være på c/c 600 mm. Terrassebord kan knekke lettere som følge av forholdene.

Terrassebord har riss/ sprekker i overflaten, på bakgrunn av forholdene må det forventes økt vedlikehold og tilsvarende redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad 2 gis da avvikene vurderes å være utover normal slitasje med mindre skader som tilsier behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse må påregnes fjernet i forbindelse med utbedring av yttervegg utvendig på sør side, i den forbindelse utbedres terrassebord, bjelkelag og rekkverk. Normalt vedlikehold frem til tiltak på yttervegg anbefales, herunder overflatebehandling og bytte av trevirke ved behov.



Foto viser terrasse

TG 2 Utvendige trapper - Kjellertrapp

Tilstandsrapport

Etablert kjellertrapp, pusset overflate. Sluk i bunn.

HMS

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Fare for liv og helse. Tilstandsgrad skal ikke benyttes iht. nyere retningslinjer.

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre sprekker/ avskallinger i puss og overflater rundt trapp. Riss medfører at fukt trekkes inn bak puss og puss faller ned. Kan medføre inntrekk i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk er tildekket med teppe, mindre avvik da teppe kan fjernes, gressteppes kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig til sluk og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning. Sluk er av eldre dato og må påregnes byttet når drenering oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss utbedres.

Sluk utbedres.



Foto viser manglende rekkverk og håndløper i trapp.



Foto viser sluk tildekket av teppe.

TG 3 Andre utvendige forhold - Overbygg for inngangsparti

Etablert overbygg for inngangsparti. Overflater er tildekket med trepanel og trapp i trevirke.

HMS

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2

Bom under flis i kombinasjon med sprekker og enkelte løse fliser. Redusert gjenstående brukstid på overflaten og muligheter for kuttskader.

TG 3

Det er registrert rustutfelling fra en sprekk i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygg fjernes og betong fjernes. Nytt overbygg inkludert nytt tak. Kostnadsvurdering gjelder kun for å utbedre overbyggets skader og reetablere overbygget. Eventuelle følgeskader er ikke medtatt noe som kan medføre større utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Foto viser synlig armering under overbygg.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner. Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater.

Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje på synlig del, hull etter bilde etc. er normalt i en brukt bolig.

HMS

Det er avvik i rømningsveier:

- manglende brannstige fra vindu stue 2. etasje.

Fare for å ikke klare å rømme fra rom dersom det oppstår brann eller personskafer dersom person hopper ut og ned på terrasse.

Dagslyshforhold, det er mindre glassflate enn 10% av totalt gulvareal i rom for varig opphold i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

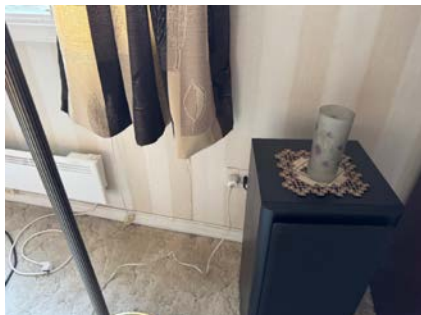
- Det er avvik:

Innvendig observeres en del riss/ sprekker/ svuller i overflater som vurderes å være slitasje utover det en kan forvente. Det registreres stedvis flyvehull etter treinsekter i trevirke i kott. Kan ikke utelukkes fuktskader i lukkede/ tildekke bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig må tapet/ overflater fjernes og etableres på ny.



Innvendig observeres enkelte riss i tapet.



Sprekk/ svuller inv. tak tapet.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er lukket og derfor lar ikke konstruksjonen seg avdekke.

Vurdert etter vanlig byggemetode fra byggeår å være benyttet trebjelkelag.

Videre vurderinger tas derfor ut fra tilgjengelige opplysninger fra eier.

Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje.

Kort målelengde er ca 2 m mellom hvert kontrollpunkt og lang målelengde er totalproduktet.

Følgende rom er kontrollert:

Kjeller etasje: Soverom mot øst/ nord: (lokalt 18 mm/ totalt 32 mm), Soverom mot øst/ sør: (lokalt 13 mm/ totalt 21 mm)

1. Etasje: Stue i øst ende (lokalt 10 mm/ totalt 22 mm), Kjøkken (lokalt 10 mm/ totalt 10 mm)

2. Etasje: Stue (lokalt 10 mm/ totalt 14 mm) , Soverom (lokalt 13 mm/ totalt 33 mm) .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registreres knirk i de fleste rom 2. etasje og stedvis 1. etasje på befaringsdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht. NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Registreres flyvehull i vegger og etasjeskillere i kjeller bod med varmtvannstank som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig innneklima og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som takkonstruksjon og yttervegger.

Det er målt betydelige høydeavvik i gulvet, med nivåforskjeller på 10–20 mm over 2 meters lengde samt 15–30 mm og over 30 mm gjennom rommet. Avvikene overstiger standardens krav til toleranser for godkjente måleavvik og vurderes til TG2 der avvikene er moderate, og TG3 der høydeforskjellen overstiger 30 mm. Forholdet kan medføre skjev belastning på overflater og innredning, utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg samt økt risiko for snublefare. Tiltak bør vurderes ut fra omfang og planlagt bruk av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Kjøper må foreta egne undersøkelser/ vurderinger før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kostnadsestimat er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

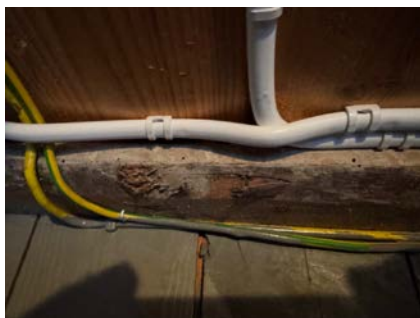


Foto viser flyvehull etter treinsektorer i etasjeskiller.

! TG 3 Pipe og ildsted

UTVENDIG

Med bakgrunn i begrenset tilkomst er ikke skorstein vurdert da det ikke var tilgjengelig sikkerhetsmessig forsvarlig sikring.
Videre kontroll av skorstein vises til kontroll fra brann/ feiervesen.

INNVEINDIG

Teglsteinspipe, synlig tegl på loft.
Pipe er i resterende etasjer synlig pusset på overflater.
Pipe er tildekket i kjeller mot bad slik at en side ikke er synlig.
Vedovn i stuer 1. og 2. etasje.
Videre kontroll av skorstein vises til kontroll fra brann/ feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Registreres solrenning ved feieluke i kjeller, forbehold om at dette skyldes eldre forhold før ny pipehatt.

TG 3

Pipa er innkledd i kjeller ved bad, pga innforet vegg. Pipa har kun 2-3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Manglende synlighet kan medføre til utettheter i pipe.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
Avstandskravet er 30 cm og er som følge av synlig teppe og manglende ildfast plate på gulv under feieluke. Glør kan falle ut av luke og brann kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta kontroll ved feier/ taktekker for utettheter.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig på alle 4 sider.
Ytterligere undersøkelser må foretas ved brann/ feiervesen før ildsted tas videre i bruk for å avdekke om det er øvrige feil/ mangler.
Kan undersøkes om det er mest hensiktsmessig å montere stålpipa i pipeløpet.

Kostnadsestimat er kun for å avdekke pipe og foreta utvidet undersøkelse av pipeløpet før videre bruk. Utbedring av hele eller deler av pipen kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser avstand fra feieluke til gulvteppe er under 300 mm.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje er innredet med boder og rom for varig opphold (soverom/ stue) i etterkant av byggeår, ref. egenerklæring.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

Hulltaking ble foretatt i ett skap i kjeller med synlige fuktrenninger/ fuktmerker på vegg, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 42,1 som er over grenseverdi for fukt/ råteskader.

HMS

Det er avvik i rømningsveier:

- vinduer ikke tilfredsstillende dagens krav til størrelse for rømning i rom for varig opphold.
 - avstand fra gulv til karm/ ramme er over 1,0 m.
- Fare for å ikke klare å rømme fra rom dersom det oppstår brann.

Dagslysforhold, det er mindre glassflate enn 10% av totalt gulvareal i rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunn. Svikt i drenering/ grunnforholdene kan medføre overflømmelser i kjeller.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På kjellervegger er det påvist fuktskader, dette kan ha årsakssammenheng med utvendig trapp og skader i tak. Konsekvens er fuktgjennomtrengning, fuktskader og skader i tilstøtende konstruksjoner som eksempelvis etasjeskiller/ yttervegger og kjellervegger.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte, isolasjon direkte mot grunnmur. Isolasjon direkte inntil grunnmuren fører til at fukt fra grunn eller grunnmur etableres i isolasjonen og påfører tilstøtende konstruksjoner en økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller, utvendig ny drenering i kombinasjon med isolering av grunnmur utvendig og inv. utbedre gulv mot grunn anbefales.

Kostnadsestimat settes kun for utbedring av kjeller ved å rive og reetablere innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Foto viser saltutslag på inv. betongvegger.



Foto viser fuktmerker på inv. veggflater.



Foto viser fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke.

Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 0,9 m.

Mangler håndløper på begge sider i trappeløpet.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Fallulykker kan forekomme i trapper. Dersom trapp byttes kan det påregnes å måtte foreta inngrep i etasjeskiller som kan bli ett fordyrende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp byttes ved eget behov/ ønske.

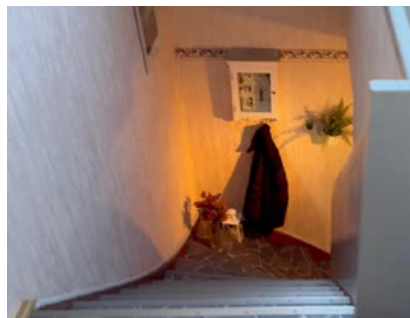


Foto viser innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med dørhåndtak.

Dører i kjeller fremstår stedbygd i rom til bad og mellom gangareal, trepanel i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registreres stedvis at innvendige dører tar i karm/ ramme/ gulv, justeringer bør påregnes og medfører redusert bruksbehov for boligen og ved rømning kan det gi konsekvens ved at dør ikke går opp. Enkelte justeringer må påregnes pga sesong variasjoner i temperatur og luftfuktighet i boligen. Innvendige dører som tar i karm/ ramme vil ha en redusert gjenstående levetid ved at skader i karm/ ramme/ dørbled kan/ vil oppstå.

Registreres slitasje utover normal slitasje på dører. Dørene vil derfor ha en redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere innvendige dører som har behov og bytte slitte dører inkl. karm/ ramme.
Dersom justering ikke lar seg gjennomføre byttes dører inkl. karm/ ramme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

INNVEDIG TAK: Slett overmalt gipset tak
INNVEDIG VEGG: Fliser
INNVEDIG GULV: Fliser
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: TEK10, ut fra opplysning fra eier 2015.
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 11 år.
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

INNVENTAR:
Baderomsinnredning med slette fronter, servant og speil, vegghengte skap.
Vegghengt toalett
Dusj med dusjvegg og dobbel dør

EIERS OPPLYSNINGER: Våtrommet er bygget i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.
Våtrommets innvendige tak og veggflater er visuelt kontrollert på tilgjengelige overflater.
Der det er benyttet særlig tunge møbler/ inventar/ fastmontert inventar som ikke lar seg flytte på kan det være skader som ikke er undersøkt.

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/ sprekke i tak overgang, sannsynligvis som følge av normale bevegelser i rommet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. På befaringsdagen er det ikke påvist noen skader og dusjvegg vil normalt medføre at bruksvann ikke spruter på dør. Ved feil utførelse/ utett membran kan vann ledes ut via dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På loft kan sprekke vurderes ved å åpne konstruksjon for å avdekke eventuelle feil. Sprekk/ riss utbedres ved å sparkle og male overflaten. Vindu/ dør utbedres ved behov.



Foto viser sprekke/ riss i tak.



Foto viser avstand fra dusj til dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11- 18 mm i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2015 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.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser i områdene under vindu, baderomsinnredning og dusj (totalt 3 stk fliser), grunnet mangelfull limdekning eller dårlig nedpressing ved legging. Dette kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid. Spesielt ved befatning eller bevegelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS 3600:2018, selv om limvedheft kan være tilstrekkelig iht. NS 3420.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er registrert under 1:50 fall i dusjsonen og relativt flatt gulv utenfor. under 1:100 fall. I kombinasjon med at høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk er under 25 mm og oppkant ved dusj er høyere enn oppkant ved terskel.

Konsekvens av forholdene:

- medfører at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig til sluken og kan påføre en redusert brukstid på membran/ tettesjikt i dusjsonen.
- gjenstående vann etter bruk av dusj og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan ved lekkasjer renne ut av rommet og påføre tilstøtende rom skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utbedring for å kunne lede lekkasjevann til sluk kan være å etablere hull i dusjvegg slik at lekkasjevann ledes til sluket, utføres av rørlegger. Eventuelt dusjvegg byttes med doble glassdører slik at lekkasjevann ledes mot sluket med redusert effektivitet som følge av fallforhold under 1:100 mot sluk.



Foto markerer hvor bom er påvist utenfor dusj.



Foto viser oppkant ved dusj er høyere enn oppkant ved dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. I skråtak over sluk er det overmalt slett tak. Membran/ tettesjikt er på veggflater og gulv tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler.

Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Skjult membran vurderes, basert på alder, å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid (10–20 år iht. Byggeforskeren). Membranen ligger skjult og kan over tid bli sprø og sprekke, med usikker restlevetid. Konsekvensen er risiko for brudd i tettesjikt og skjulte fuktskader, særlig ved sluk og vanninstallasjoner.

Det er feil utførelse i våtsoner Benyttet overflatemaling, eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging og det er synlig manglende strie i våtsone, vurderes derfor som feil utførelse. Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader i lukket konstruksjon. Utførelsen kan ikke utelukkes har årsakssammenheng med skader påvist på loft, det må derfor foretas utvidede undersøkelser for å avdekke forholdene på loft.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Må innhentes ytterligere dokumentasjon på type utførelse og hvilke egenskaper denne har i en våtsone og eventuelle tiltak utføres i samråd med leverandør.

Eventuelt etablere strie i skråtak og ny våtromsmaling.

Tilstandsrapport



Foto viser kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med 1-greps servant, speil, veggskap.
Vegghengt toalett.
Dusj med glassdører.

Enkelte svuller i overflaten på innredning, tas forbehold om at dekkeplast ikke er fjernet i etterkant av montering.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen synlig spalte for lekkasjevann ved vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, fuktstyrt, erfaringsmessig kan slike avtrekk ha en begrenset funksjon, lot seg ikke starte på befarsingsdagen. Dersom det skulle oppstå kondens/ dugg på overflater etter bruk av dusj, anbefales det en ytterligere undersøkelse ved benyttelse av ventilasjonsmontør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Manglende funksjonstest av mekanisk avtrekk som følge av type ventil/ mekanisk avtrekksløsning. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Naturlig tilluft via ventil i vindu som er stengt på befarsingsdagen, ventilering er anbefalt via dør. Kan medføre at det ikke vil være tilstrekkelig med tilluft inn i våtrommet og oppstår kondens på overflater som vil ha negativ innvirkning på tilstøtende overflater/ tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Manglende luftespalte under dør.



Mekanisk avtrekk på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Inspeksjon er foretatt ved å fjerne inv. Plate i kott mot dusj. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon bak dusj.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Trepanel i tak

Fliser på vegger og gulv

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato med ukjent type membran løsning.
- eldre sluk, badet må påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder. Kan bemerkes det er observert saltutslag i tilstøtende rom som kan ha årsak i utett membran/ tettesjikt eller grunnforhold.
- manglende ventilering.
- forhøyede fuktmålinger i tilstøtende rom tilsier at våtrommet må påregnes oppgradert. Eier opplyser at våtrommet i hovedsak er i bruk som tørkerom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

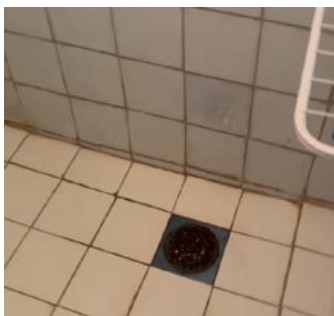


Foto fra bad kjeller

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i garderobeskap mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og i kombinasjon med hulltaking er det påvist fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må forventes totalt oppgradert.

Kostnadsvurdering må ses i sammenheng med totaloppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Foto viser fuktmåling i lukket vegg, 25.9 vekt%.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Trepanel tak og vegger

Betong på gulv uten tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato uten oppkant mot tilstøtende rom og manglende membran/ tettesjikt.
- eldre sluk, uten benyttelse av membran/ tettesjikt på gulv og vegger. Kan bemerkes det er observert saltutslag i rommet som kan skyldes utett membran fra bad eller fuktoppsug fra grunnforhold.
- manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dagens forhold medfører at ved lekkasjer fra vaskemaskin vil påføre tilstøtende konstruksjoner fuktskader som kan gi omfattende skader i etasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Foto viser saltutslag, manglende tettesjikt og sluk i våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Synlig saltutslag, tyder på fuktige forhold fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig saltutslag, tyder på fuktige forhold fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registreres fuktskader på sokkel. Mest nærliggende årsak er vannsøl som ikke er tørket opp. Forbehold om følgeskader under gulv og at skader kan være uttetheter fra installasjoner.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Kjøkkenet er montert etter 2010 og vurderes derfor å ha krav til komfyrvakt, dette er ikke montert. KONSEKVENNS: Kokelepp kobles ikke automatisk ut ved tørrkoking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sokler byttes ved eget behov/ ønske.

Manglende komfyrvakt og waterguard, kan etterinstalleres ved behov.



Foto viser overflatesøk på overflater, relativt like verdier på befaringsdagen.



Foto viser svelling i sokkelist.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Avtrekkskanalen er ført opp i lukket skap og har en ukjent tilførsel, dette er ikke kontrollert og forutsettes videre ført til det fri gjennom vegg/ tak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk anbefales å holdes under jevnlig rens og byttes ved behov.

Tilstandsrapport



Foto viser test av avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Takplater, tapet på vegg, belegg på gulv.
Innredning med servant og 1-greps kran.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefales å etablere balansert ventilasjon i boligen når ventilasjon skal utbedres.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Lukt kan bli igjen i rommet eller føres til tilstøtende rom.

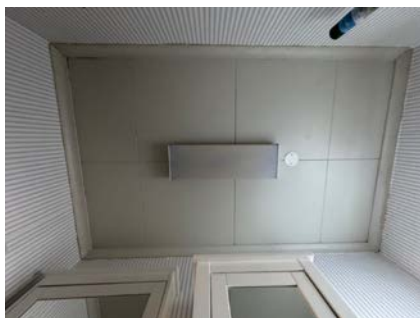


Foto viser ingen ventil i tak for avtrekk.



Foto viser ventil i vindu.

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Trepanel tak og vegger, belegg på gulv.
Servant og gulvmontert toalett.
Avløp for servant er ført gjennom vegg til sluk i bod.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Konsekvens: Uten ventilerings vil lukt kunne bli hengende igjen etter bruk og spre seg til tilstøtende rom. Manglende ventilasjon medfører også økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig innneklima og bør utbedres med tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å etablere balansert ventilasjon i boligen når ventilasjon skal utbedres.

Mekanisk avtrekk må etableres for TG 0/1/ naturlig ventilasjon må etableres for TG 2.

Kostnadsestimat settes ut fra rimeligste løsning, ventilkanal gjennom bod som føres ut gjennom grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser ingen ventilasjon i tak/ vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig kobberrør anlegg i kjeller og kjøkken 1. etasje.
Bad 2. etasje er tilknyttet ett nyere rør-i-rør system, fordelerskap besikket i kott, lekkasjerør er ført til dusjsone i bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kobberrør anlegg er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

Vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd. Det registreres mindre irring på kobberrør som erfaringsmessig skyldes kondens som følge av manglende isolering, anbefales å holde kobberrør under jevnlig kontroll da lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstoppekran er ikke merket. Dette gjør det vanskelig å identifisere riktig kran ved behov for stengning, noe som kan forsinke tiltak ved lekkasjer.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Videre undersøkelser anbefales.

Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. Vi anbefaler at det gjennomføres nærmere undersøkelser før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering.

Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring.

Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.



Foto viser stoppekran.

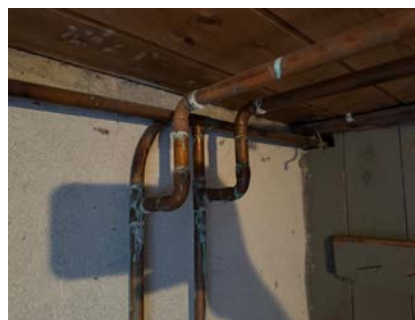


Foto viser irring kobberrør anlegg.



Foto viser rørskap for rør-i-rør system.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og delvis plastrør besiktiget i bod kjeller. Synlige stakeluker på støpejerns rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lufting av avløpsanlegger er kun med en vakumventil/ durguventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Det registreres noe kloakklukt i kott på loft som indikerer at det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon/ ventilasjon i boligen generelt. Avløpet må føres over tak for å lukke avviket. Manglende lufting over tak kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør av eldre type kan korrodere innvendig og det kan forekomme forstoppelser i anlegget som vil medføre reparasjoner. Lekkasjer kan forekomme og medføre reparasjoner, når er imidlertid vanskelig å si noe om. Begrenset kunnskap om anlegget medfører at det anbefales videre kontrollert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge nøye med på avløpsrør da disse ved bruk av kaldt og varmt vann glir fra hverandre og må derfor etterstrammes for å forhindre fuktskader.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og toalettrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Kloakklufting må føres over tak.

Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.



Foto viser durguventil på loft.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Ventilasjon er i hovedsak ventil i vindu og veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilering kan medføre kondensdannelse og dårlig inneløst klima i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Eier opplyser om dagtank for tidligere oljefyring.

Oljetank og oljefyr skal ifølge eier være fjernet og avkoblet, kun synlig dagtank i trapp til kjeller med noe gjenstående røropplegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dagtank for fyringsolje er til stede, men er ikke lenger i bruk og er avkoblet etter tidligere oljefyringsanlegg. Konsekvens: Ubenyttet og frakoplet tank kan utgjøre en forurensningsrisiko ved lekkasje og står i konflikt med dagens krav til oppbevaring av fyringsolje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å foreta sanering/fjerning av dagtank i henhold til gjeldende krav for tanker ute av bruk, samt kontrollere området for mulig forurensning.



Foto viser eiers opplysning om dagtank.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, montert i stue 1. etasje, 2017, ca. 9 år på befaringsdagen.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Eier har oversendt kvittering for bankutskrift som skal være for service utført av AC Senteret i 2025, ny service anbefales derfor i 2027. Ifølge eier/ oppdragsgiver er ikke anlegget opplyst å ha avvik utover normal brukssitasje.

Tilstandsgrad 1 velges på bakgrunn av eiers informasjon om foretatt service og det må forventes en tilsvarende redusert gjenstående levetid/ brukstid på varmepumpen.

Tilstandsrapport



Utvendig varmepumpe, datoført 2017.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter, avlest alder 2006, montert i bod kjeller ved siden av sluk. Bereder står på betonggulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereder er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt. Dette anses likevel som et avvik som bør utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fast installert tilkobling for varmtvannsbereder i tråd med gjeldende elektriske krav.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, i henhold til NS 3600:2018 velges TG 2 grunnet alder. Eldre varmtvannsberedere har normalt redusert gjenstående levetid og økt risiko for funksjonssvikt. Det kan derfor oppstå defekter og lekkasjer i berederen. Tidspunkt for eventuell feil er ukjent, og det kan medføre følgeskader ved svikt. Avviket er vurdert som relevant å påpeke for kjøper. Ved lekkasjer kan det bli påført fuktskader i tilstøtende rom som følge av manglende tettesjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast strømtilkobling må etableres for å lukke avviket. Krav kom i 2010 for varmtvannstanker over 2000 W, og i 2014 for varmtvannstanker over 1500 W.

Varmtvannstank må skiftes ut, når er vanskelig å si noe om da dette avhenger av bruk og bruksbelastning på varmekolbe.

Ved bytte av bereder anbefales det å bytte til smart bereder.



Foto viser varmtvannstank.

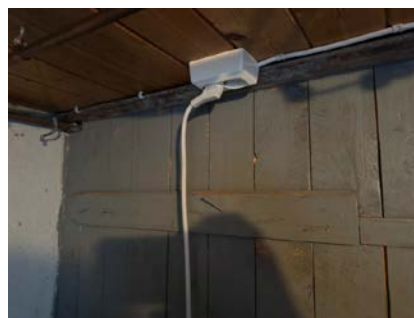


Foto viser tank tilknyttet stikk i tak.



Foto viser alder på varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Automatsikringer, sikringsskap er montert i gang m. trapp 2. etasje.
For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet.
Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringsdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

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.
1953 Anlegget er i hovedsak fra byggeår, byttet sikringer i 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ifølge eier er det kun benyttet fagfolk ved utbedringer. Sist det ble foretatt arbeid på anlegget, ref. egenerklæring var i 2012 av Kverneland Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra oppgradering sist i 2012.

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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysning gitt av eier. Se ellers egenerklæring.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysning gitt av eier. Se ellers egenerklæring.

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? Sjekker 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?
Ukjent

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?

Ukjent

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?
Ja Det anbefales en utvidet kontroll av elektrisk anlegg.

ÅRSAK

Anlegget er av eldre dato og har ikke synlig jording i synlige stikk. Synlig jordingskabel kommer frem under terrasse, ukjent tilknytning.

Synlig løs antenne med hull gjennom skapet og ledninger gjennom hull i underkant av skapet.

Det mangler samsvarserklæring på arbeid i 2012.

Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg.

Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

KONSEKVENNS

Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklede kontroll av den bygningssakkyndige.



Foto viser innvendig sikringsskap.



Joringskabel som kommer frem under terrasse.

Tilstandsrapport



Synlig hull i skap under pga. ledninger som går inn og tidl. antenne.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Litt saltutslag i trapp nedgang til kjeller. Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår. Opplysning gitt av eier. Dreneringen lar seg ikke tilstrekkelig vurdere pga. konstruksjon over terreng er tildekket, eksempelvis; grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- det er ikke synlig grunnmursplast, på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende grunnmursplast medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren og kan medføre at vann trengs inn. Innvendig er det synlige tegn til manglende funksjon i form av saltutslag.
- under veranda er det ikke etablert sluk, kun hull ned mot grunn. Medfører at overflatevann ikke fjernes tilstrekkelig bort fra boligen og fører til økt fuktbelastning på grunnforhold/ terrengforhold og fukt i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Dreneringen må byttes/ oppgraderes, etterisolering av grunnmur anbefales.



Foto viser hull i betong under veranda.



Foto viser relativt flatt terreng ved gårdsrom og under terrasse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ifølge eier grunnmur av betongblokker, fundament er under bakkenivå og derfor ikke synlig.

Utvendig og inv. del er pusset er med stedvis påførede vegger. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss/ sprekker/ pussanskallinger i grunnmuren. Riss/ sprekker og pussavskallinger tyder på at fukt trenger inn og fører til at puss løsner. I kombinasjon med inv. saltutslag er dette antydning på at riss/ sprekker fører fukt gjennom muren grunnet utvendig terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Grunnmuren avdekkes utvendig og innvendig for skader, skader utbedres.

Tilstandsrapport



Påvist enkelte riss/ sprekker/ puss avskallinger rundt boligens grunnmur.

! TG 3 Forstøtningsmurer - Sør/ øst side

Etablert forstøtningsmur av delvis naturstein med betong og betongmur på sør og øst side av eiendommen.
Etablert hekk bakenforliggende natursteinsmur og rekkverk med netting på betong-del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I støttemuren er det påvist større og mindre sprekker og/ eller skjevheter. Tilstandsgrad 3 velges grunnet vurdering om større riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur anbefales å holde under jevnlig kontroll (halvårlig/ årlig), ved større utvikling i grove sprekker må det påregnes tiltak.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Foto viser støttemur.



Foto viser spekk i støttemur, flere slike sprekker er observert, stedvis kontroll 1 - 2 cm.

! TG 2 Forstøtningsmur i tilknytning med nabo og garasje

Etablert en forstøtningsmur mot naboeiendom, i tilknytning til støttemuren er garasje etablert inntil muren. Rekkverket er ikke vurdert da dette anses å være ett forhold naboeiendommen har ansvar for. Eier opplyser om delt ansvar for forstøtningsmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I støttemuren er det påvist mindre sprekker og/ eller skjevheter. Tilstandsgrad 2 velges grunnet vurdering om mindre riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger. Foran støttemuren er det etablert ett bed med vegetasjon som medfører at ikke hele muren er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur anbefales å holde under jevnlig kontroll (halvårlig/ årlig), ved større utvikling til grove sprekker må det påregnes tiltak.

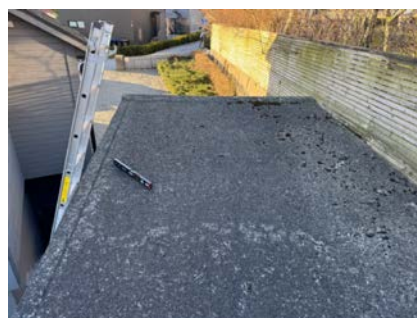


Foto viser tak på garasje og forstøtningsmur med rekkverk mot nabo.

Tilstandsrapport



Foto viser endel riss/ sprekker i muren. Rekkverket har enkelte slitasjer i spiler.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrånet terreng.

Omkringliggende terrengforhold fremstår relativt flatt med stedvis helning mot boligen.

I hage er det vegetasjon som ikke er nedklippet og vanskelig å si noe om de omkringliggende forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

-boligen ligger i ett skrånende terreng, der synlig del i gårdsrom på vest side og hage sør side er relativt flatt, på nord side er det fall langs med grunnmur som flater ut ved benyttelse av betongdekke på øst side av boligen under veranda. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i rom under terreng. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng medfører at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Tilstandsgrad 2 begrunnes derfor med at det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning/ redusert levetid på dreneringen.

- vegetasjon er i hage inntil grunnmuren, dette er ikke å anbefale med tanke på drenerende masser eller fuktpåføring på tilstøtende veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type (synlig del innvendig tilsier støpejern). Ifølge eiers egenerklæring er deler av kommunal tilkobling til eiendom byttet rundt år 2000 av rørlegger Lode, konferer eier for mer informasjon.

Avløpsledninger og vannforsyning er iht. fremlagt dokumentasjon offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foreligger pålegg om separering av avløpsledning, medfører kostnader til omlegging og tilpasning av eksisterende ledningsnett. Arbeidet kan medføre inngrep i uteområder og midlertidige praktiske utfordringer. Manglende gjennomføring kan føre til at eiendommen ikke tilfredsstiller gjeldende krav fra myndighetene. Det kan også medføre administrative reaksjoner ved forsinkelse. Separering vil på sikt bidra til bedre funksjon og redusert risiko for avløpsproblemer ved kraftig nedbør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vannledninger er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre separering av avløpsledningen i tråd med gjeldende krav fra kommunen, inklusiv prosjektering, nødvendige gravearbeider og tilpasning av eksisterende ledningsnett, samt dokumentasjon på utført arbeid til ansvarlig myndighet.

Bytte vann og avløpsledninger i forbindelse med utbedring av separering. Tas forbehold om at eiers informasjon om at deler av avløpsanlegget er byttet tidlig 2000-tallet er riktig.



Foto viser hva som vurderes å være utv. stoppekran, konferer eier for mer info.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

RADON

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

ELEKTRISK

Større feil og mangler ved anlegget.



Iht. kart er det moderat til lav forekomst av radon i området.



Iht. kart ligger boligen utenfor områder med skredfare, flomfare og marin leire.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

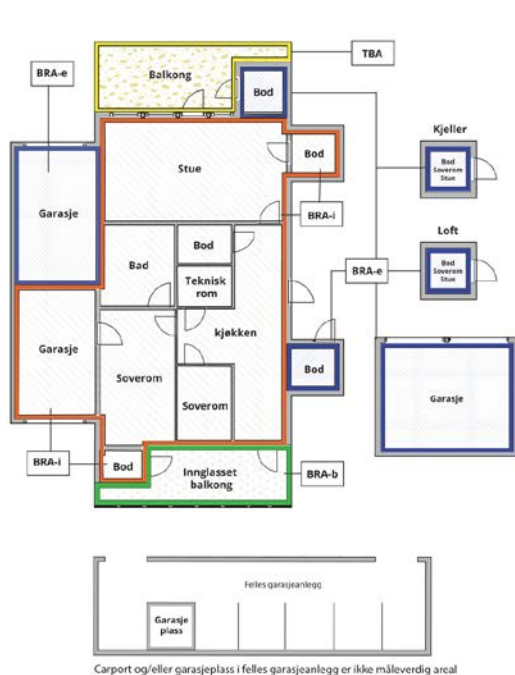
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	53			53	
1. Etasje	73			73	26
Kjeller	68			68	
SUM	194				26
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Gang m. trapp, gang, bad, stue, soverom, kott		
1. Etasje	Gang/ entre m. trapp, gang, kjøkken, toalettrom, stue		
Kjeller	Gang m. trapp, bad, vaskerom, 2 stk. boder, toalettrom, 3 stk. soverom		

Kommentar

Loft er ikke målbart areal grunnet lav høyde.

Terrasse og balkongareal:

Veranda, ca. 7 m²

Terrasse, ca. 17 m²

Overbygg ved hovedinngang, ca. 2 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Etasjer har større skjevheter innvendige gulv som medfører at avstand 1,9 m og fri bredde på 0,6 m varierer og det er etablert kott med ulike bredder. I kjeller er det enkelte rom med påforede vegger og rom uten påforede vegger, dette medfører at det vil gi ulike areal målinger.

Dersom areal er avgjørende for kjøp må areal derfor kontrolleres av kjøper ved eventuell skanning eller egen oppmåling. Boligen har en alder som tilsier at det kan forekomme skjevheter som medfører at den er vanskelig å måle.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. Etasje: Kjøkken er i bruk som bad, etablert ekstra vegg mellom rom for trapp og gang.

1. Etasje: Soverom er i bruk som del av stue.

Kjeller: Vaskerom er avdelt og deler av rommet er tatt i bruk som soverom. Boder og gang areal er tatt i bruk som soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig godkjent planløsning.

Inngrep i bærende konstruksjoner medfører søknad til kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er tiltak som er søknadspiktig.

Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.

Eksempel på rom som er tilleggsdel er bod, oppbevaringsrom, teknisk rom eller en gang mellom rom som kun er tilleggsdel.

Kjeller fremstår å ha krav til en slik bruksendring da boder er i bruk som soverom.

Forutsettes at det var åpning av tilsvarende karakter i stuer når de ble ombygd fra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Innvendig garasje er det en bredde på ca. 2,8 m, dette medfører at det kan ved ekstra brede bilder være begrenset parkeringsmulighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Bjørge Palma Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	217		0	806.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Maudalsgata 3

Hjemmelshaver

Vik Bjørge Palma

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Om tomten

Tomten er utvendig med singlet gårdsrom, plen, prydbusker, bed og støttemurer mellom nabo og mot offentlig vei.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppbygget i betong og i tilknytning til forstøtningsmur mot overliggende nabo. Innvendig er det påvist isopor uten tildekning som ved brann kan medføre til større brannutvikling, isopor anbefales fjernet. Videre er det observert en del riss/ sprekker i overflater. Garasje må påregnes ett større vedlikehold som følge av synlig tilstand. Se egen vurdering for Garasje og forstøtningsmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	Eier oppdaget feil i rapport, stod kjøkken var i bruk som soverom, korrekt informasjon er bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

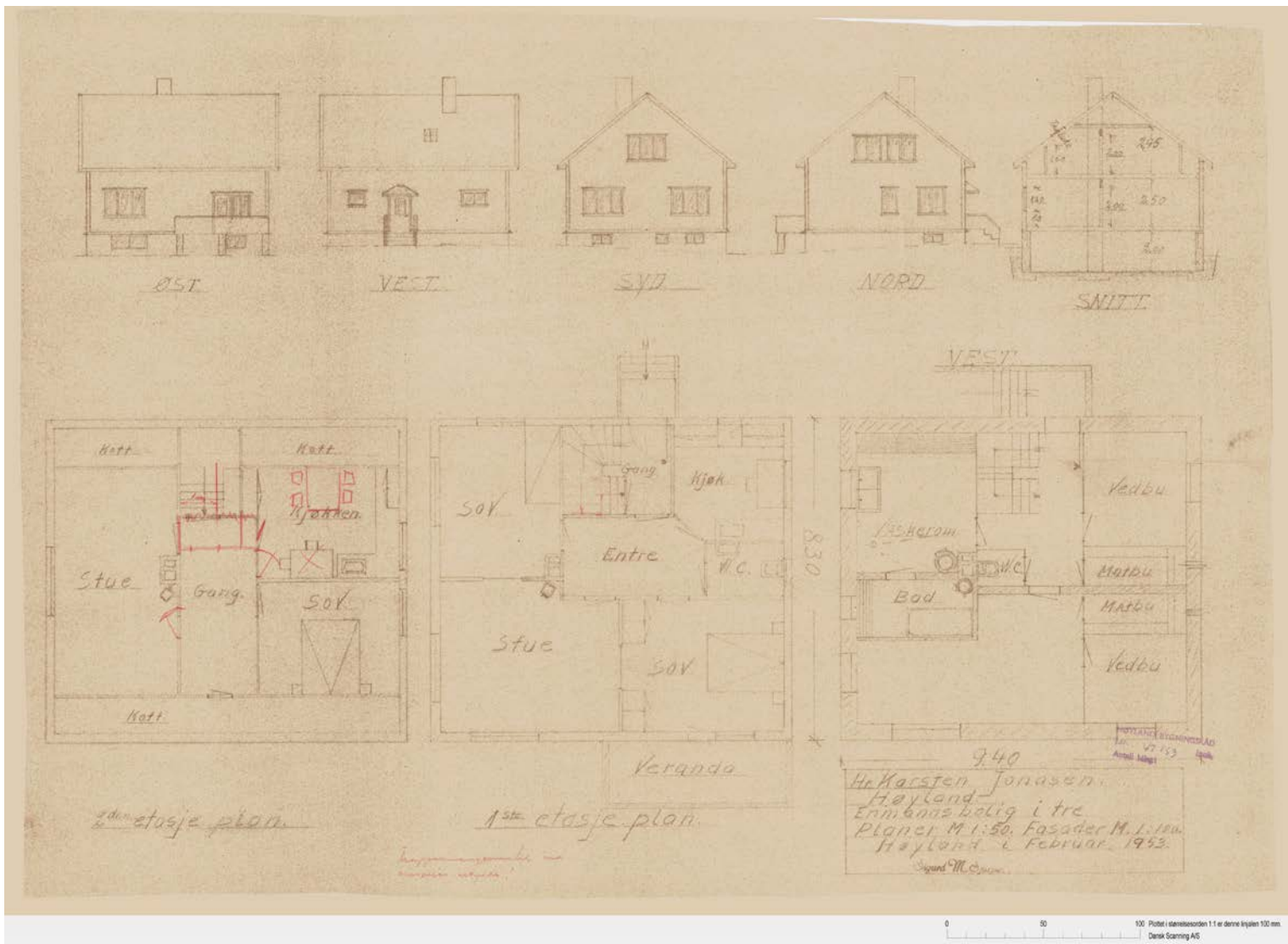
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

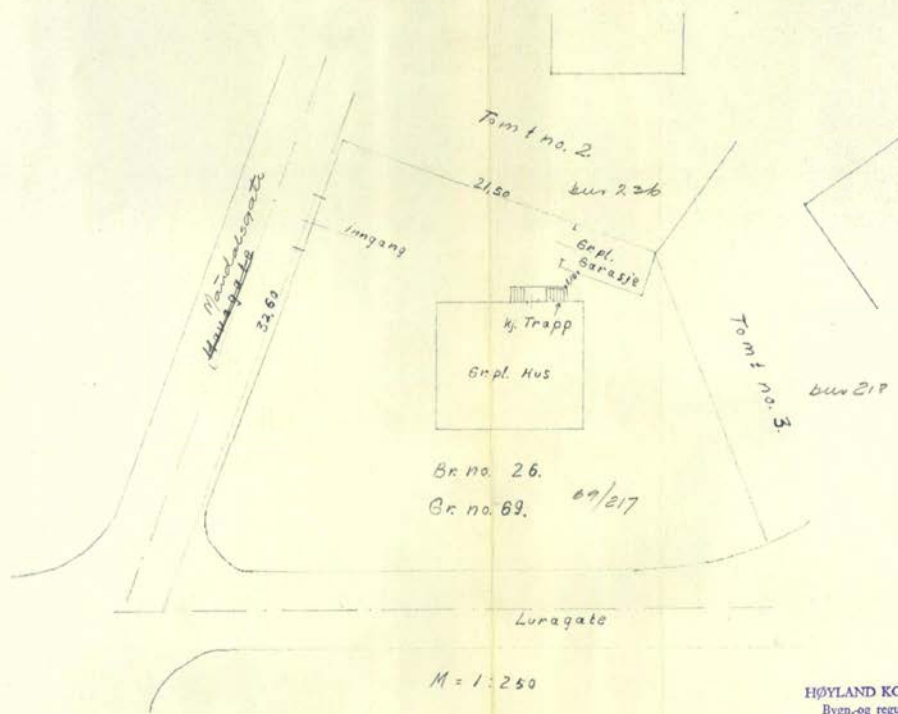
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

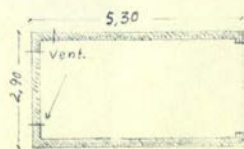




HØYLAND KOMMUNE
Bygn.-og regulerings
J. nr. 451/64

Gediget  rettelser av bygningsloven, art. 373/64
Huset må ikke oppføres utenfor grensen av de godkjente tegningene.

Garasje for Karsten Jonassen,
Gjedremsmarken



M = 1:100

Grunnkart

Adresse: Maudalsgata 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/217/0/0

Dato: 2026-01-28

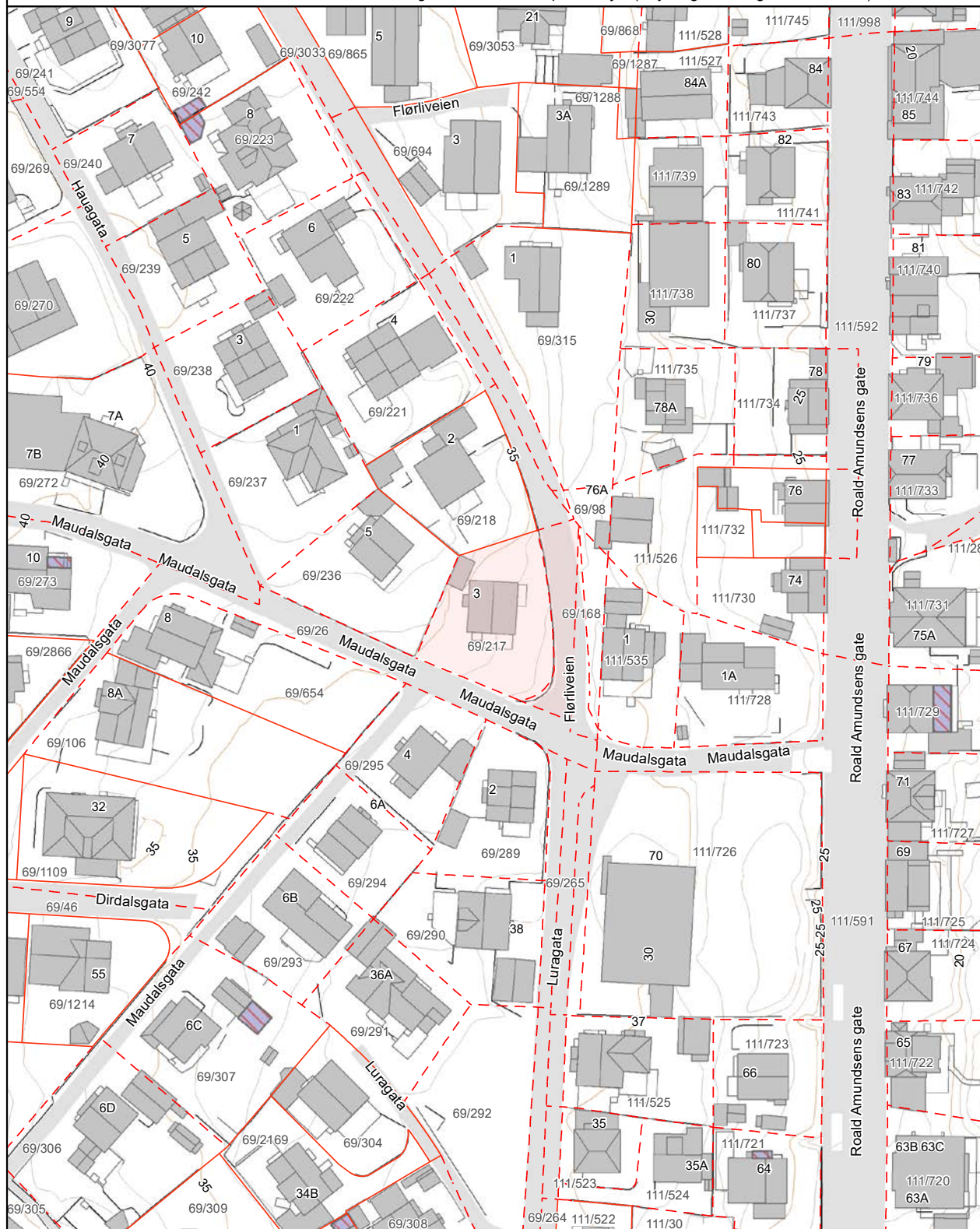
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart



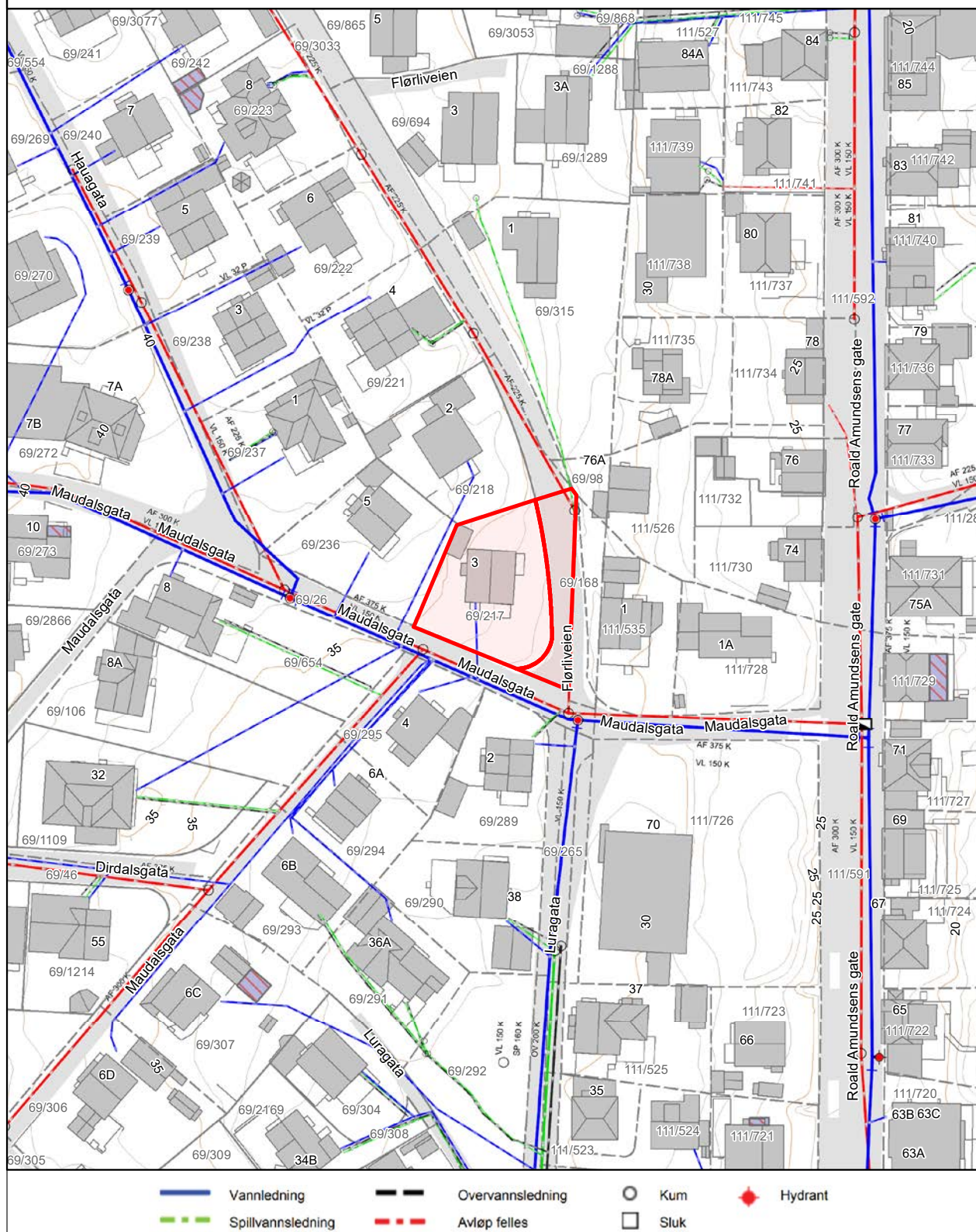
Adresse: Maudalsgata 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/217/0/0

Dato: 2026-01-28

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Maudalsgata 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/217/0/0

Dato: 2026-01-28

Målestokk: 1:1,000

Planident: 6203

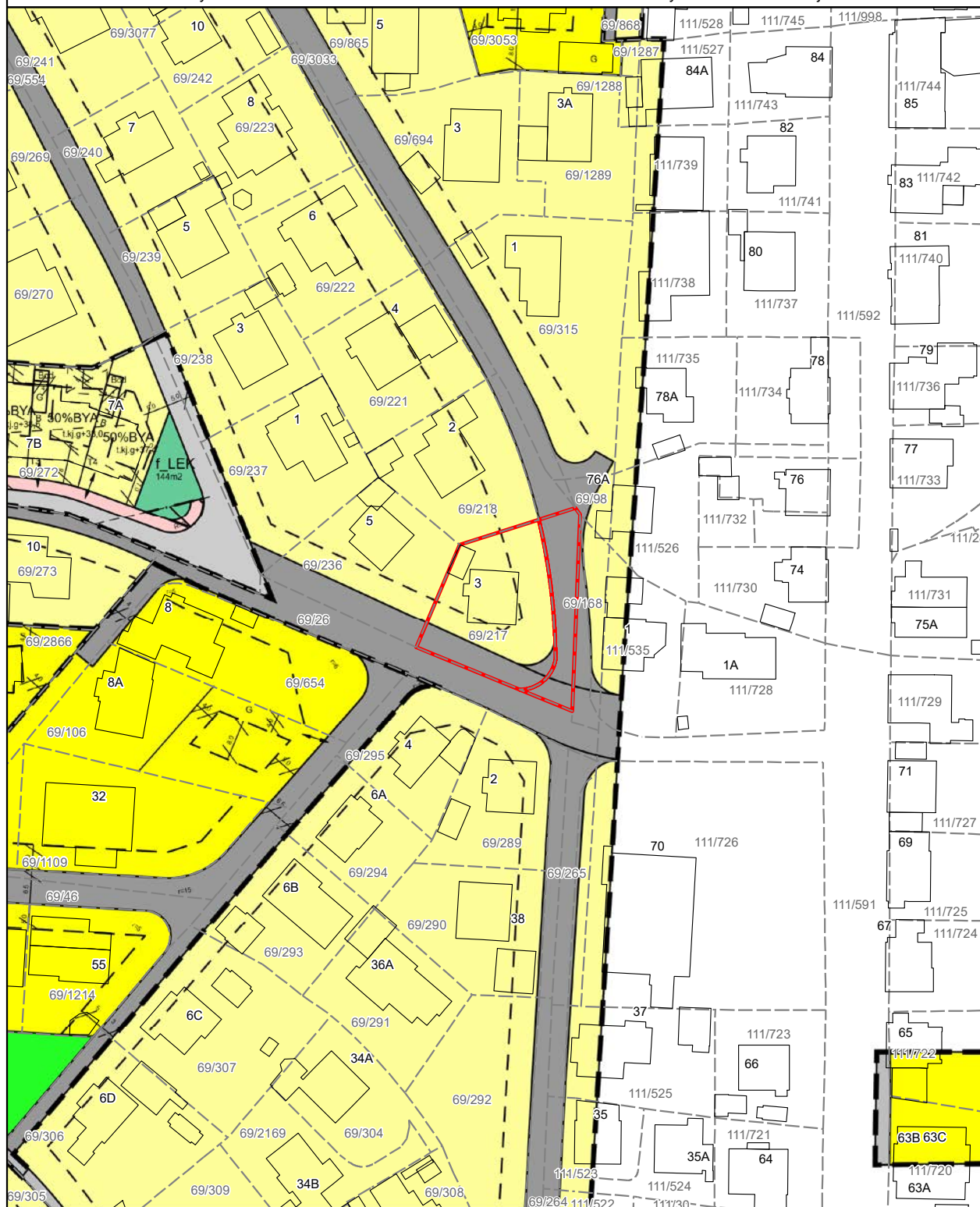
Ikrafttredelsesdato: 3.7.1963



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



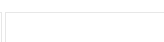
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Koloniage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

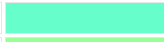
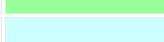
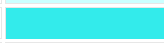
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

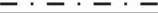
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsteid
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildefarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimavernezone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspanningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildefarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Maudalsgata 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/217/0/0

Dato: 2026-01-28

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

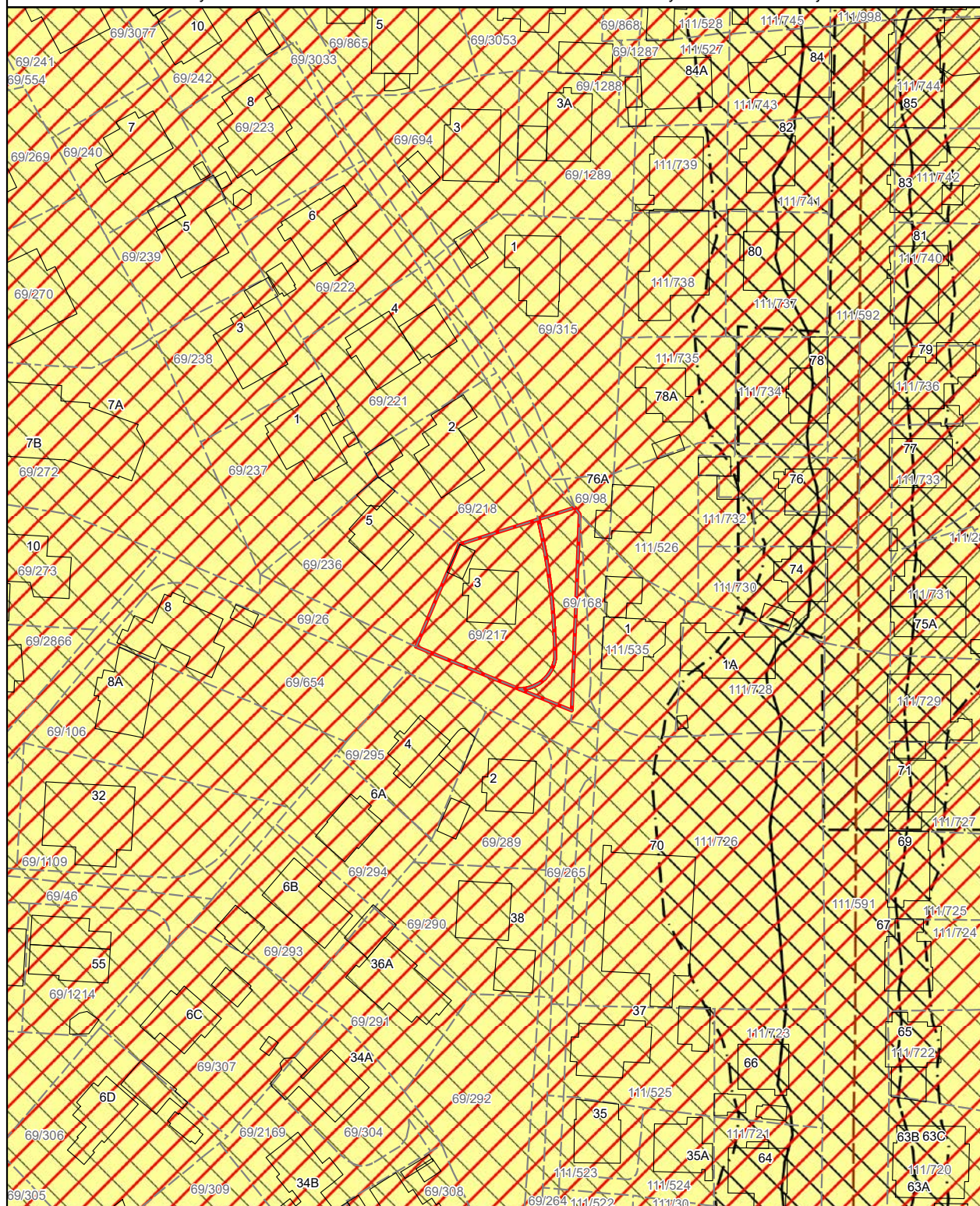
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

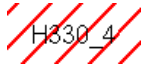
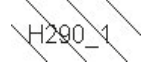
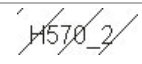
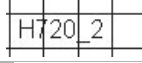
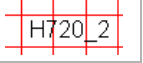
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

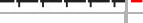
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Nabolagsprofil

Maudalsgata 3 - Nabolaget Trones nord - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Roald Amundsens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	20 min 1.7 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.5 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

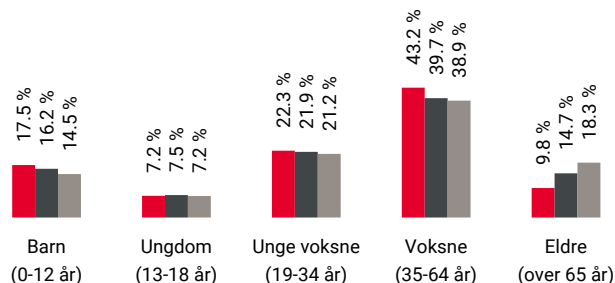
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	6 min 0.4 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	5 min
Kiwi Lura	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

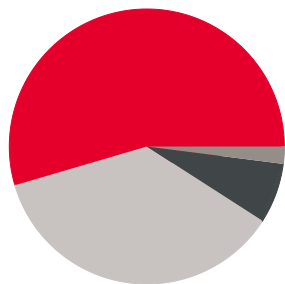
⚽ Lysemarka balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Flørliveien balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🎾 InterPadel Sandnes 13 min 🚶

🎾 Robust Trening Sandnes 18 min 🚶

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 2% blokk
■ 36% annet

Varer/Tjenester



AMFI Vågen

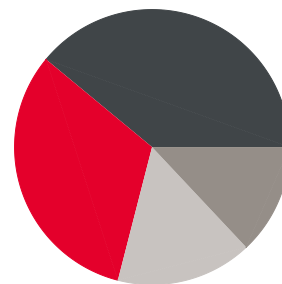
21 min 🚶



Vitusapotek Lura

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



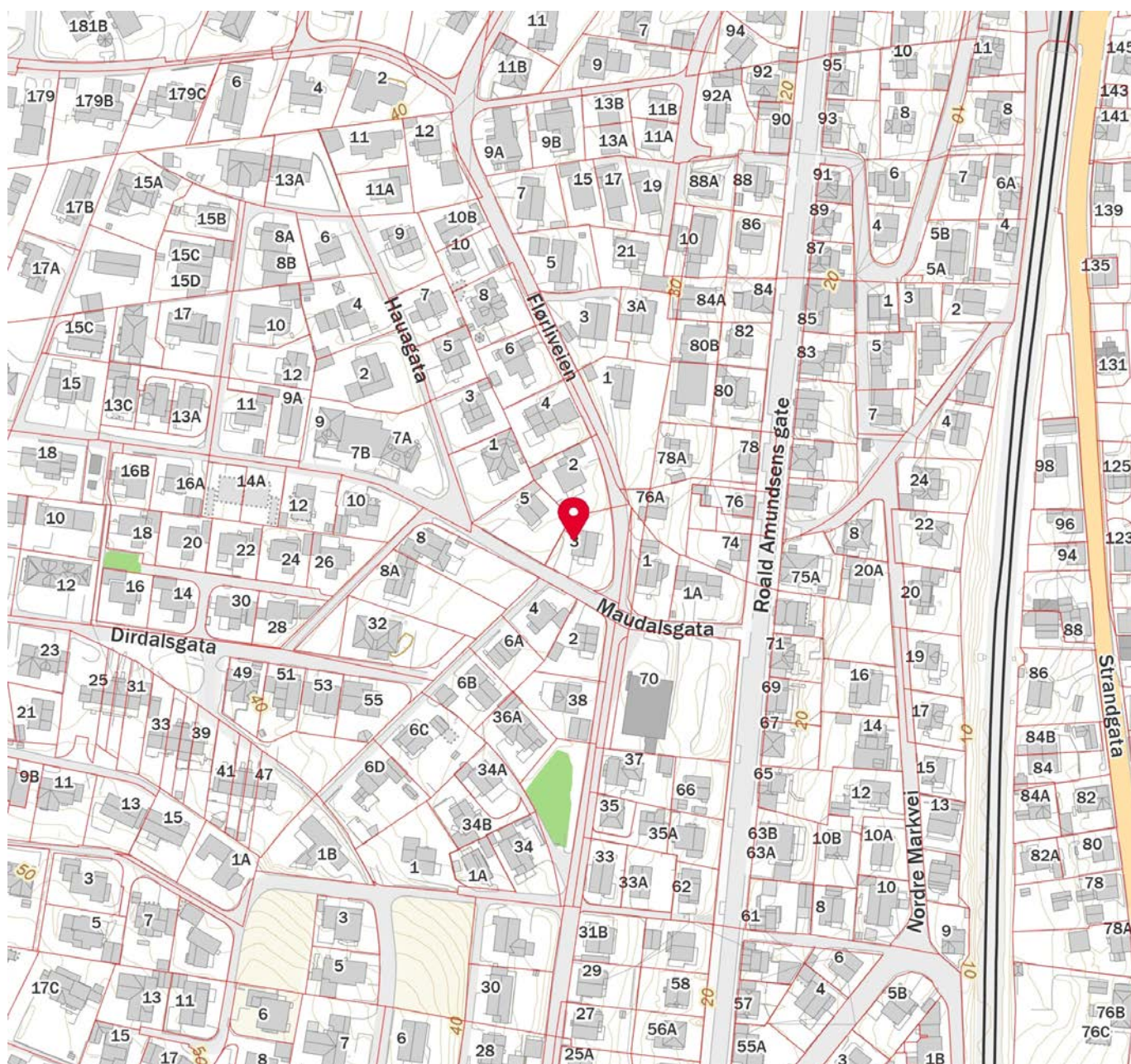
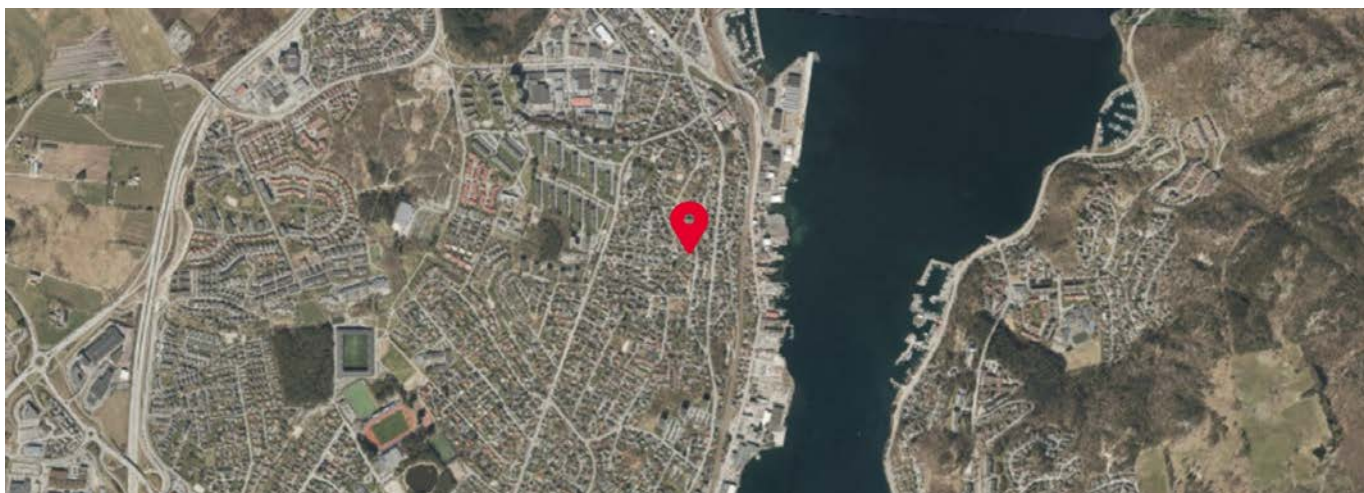
0%

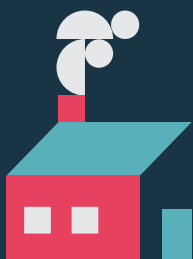
43%

■ Trones nord
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maudalsgata 3
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre