

aktiv.



Gravarstunet 56, 4327 SANDNES

**GRAVARSLIA/SENTRUM - Enebolig
med gangavstand til sentrum -
Renoveringsobjekt**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Selger: Ole Arnt Anfinsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 165/165 kvm
Tomtstr.: 629.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 178
Oppdragsnr.: 1412250014

Enebolig med gangavstand til sentrum - Renoveringsobjekt

Innhold: 1.et.: Stue, spisestue, kjøkken, entré og matbod.

2.et.: Gang, bad og 3 soverom

underet.: Arbeidsrom, gang, vaskerom og 2 boder.

Gravarstunet 56 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser med etablert og flott bomiljø. Her bor du meget sentralt til, men allikevel tilbaketrukket i rolig gate med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk, Maxi kjøpesenter og treningssenter. Med populære knutepunkter som Vågen, Langgata og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra caféer, kulturhuset og restauranter, til offentlig kommunikasjon, shoppingfasiliteter og fjorden.

Det er gåavstand til både buss- og togstasjon som gjør det lett og komme seg både sørover og nordover i regionen.

Velkommen til en hyggelig visning!

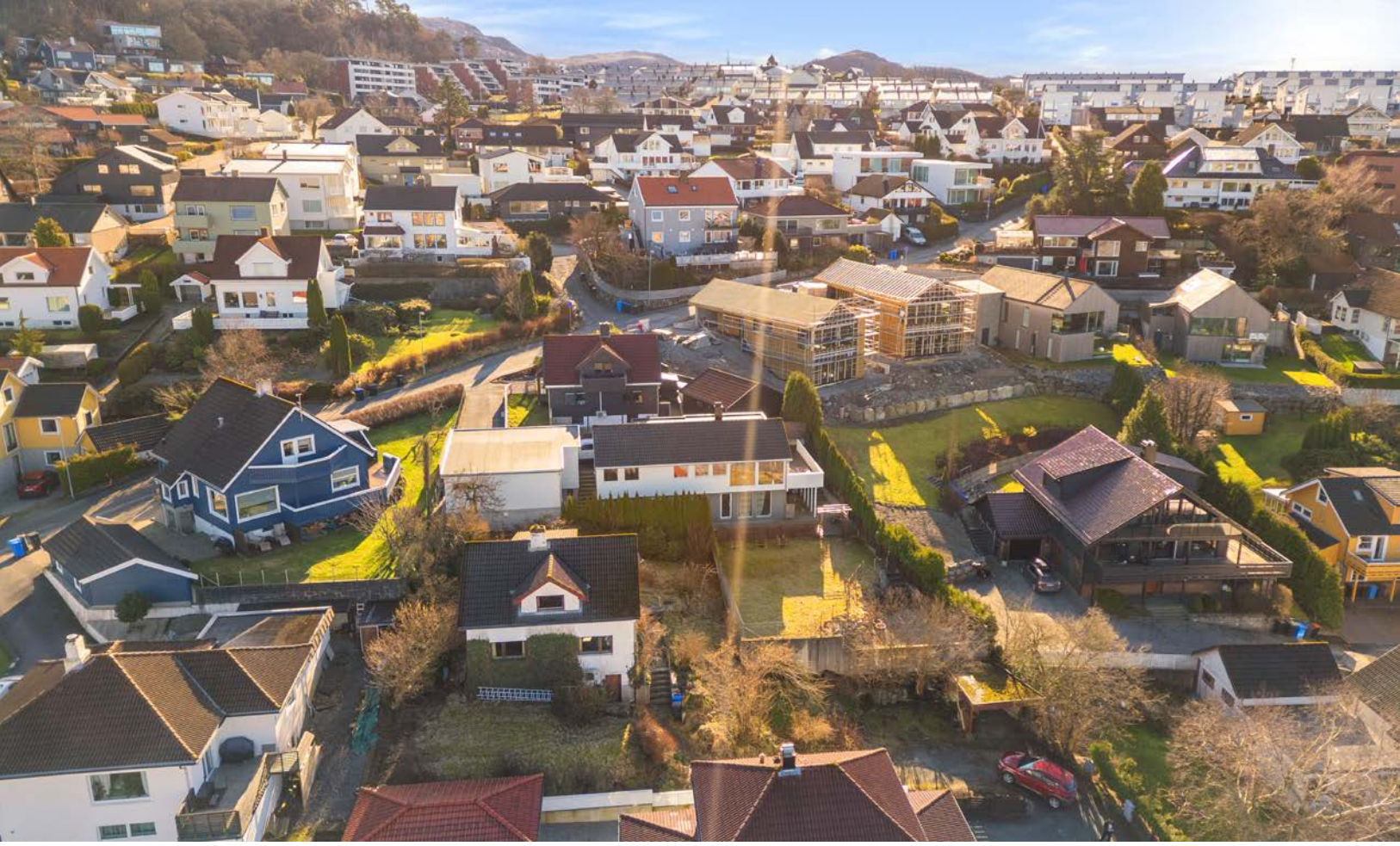


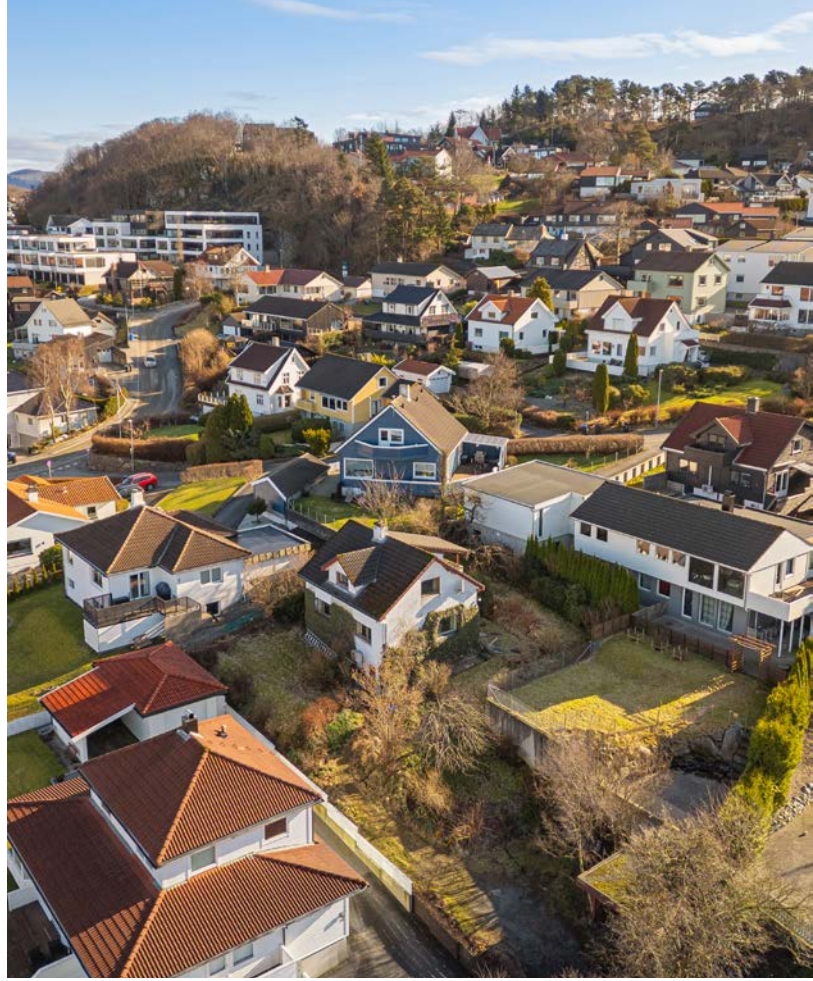
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	17
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	78
Budskjema	98

Enebolig med sentrumsnær
beliggenhet.
Tomt på 629 kvm







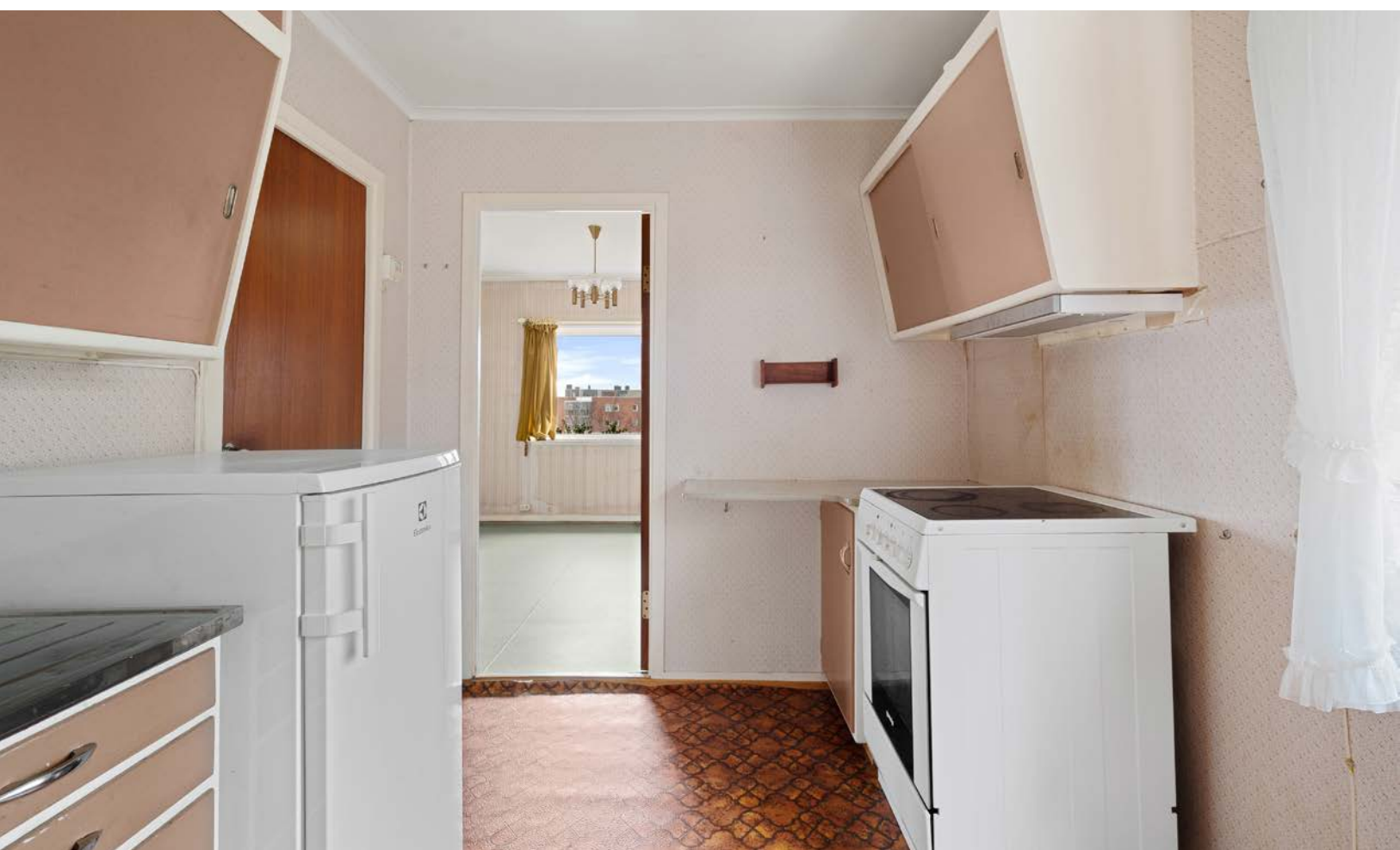




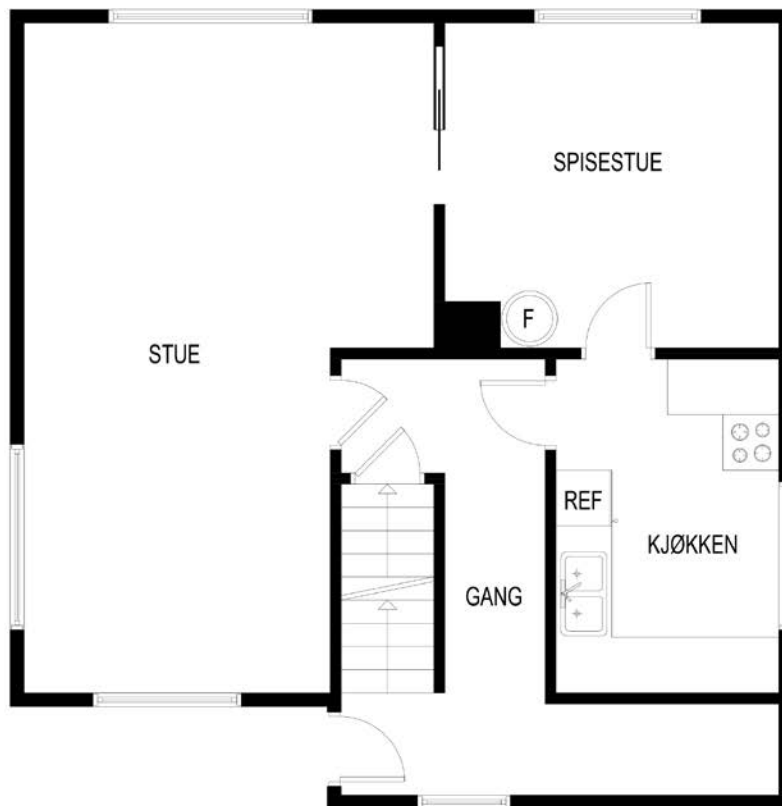








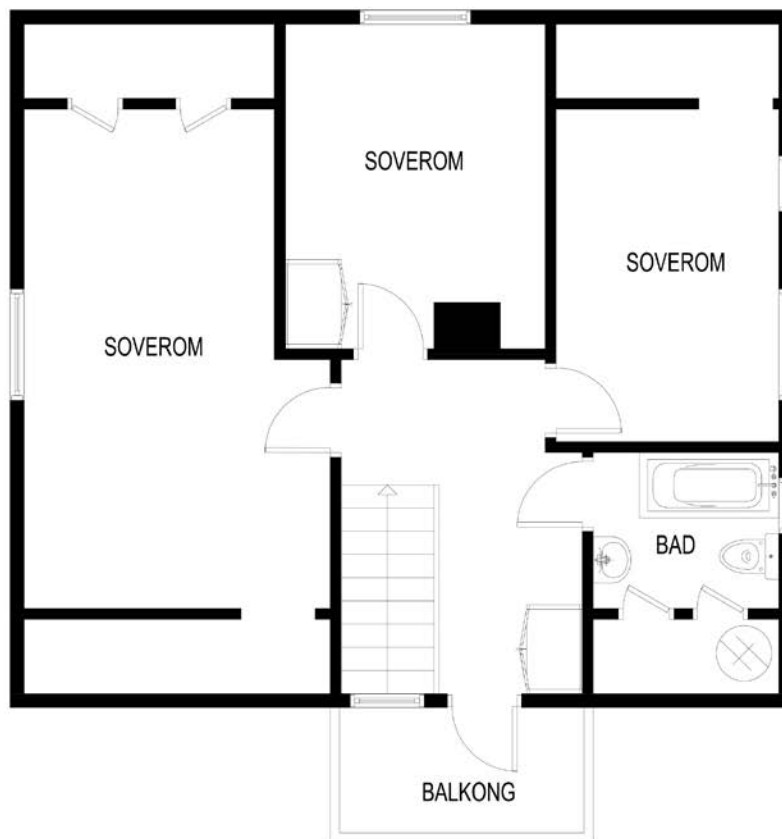




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

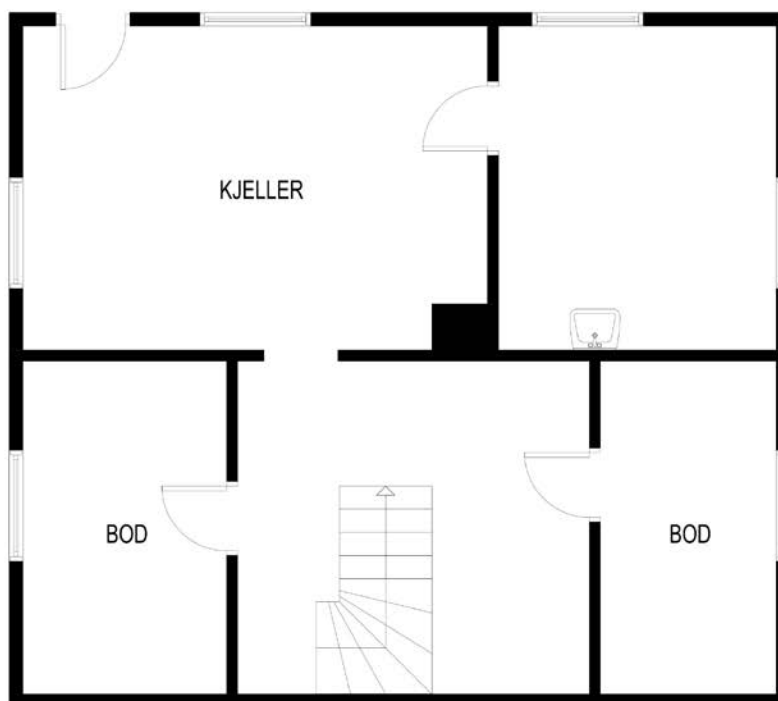
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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.



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA totalt: 165 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: 64 kvm bra - i: Entré, kjøkken, spisestue og matbod

2. etasje: 46 kvm bra - i: Gang, bad og 3 soverom.

Underetasje: 55 kvm bra-i: Arbeidsrom, gang, vaskerom og 2 boder.

BRA-i totalt: 165 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 149 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 165 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

629.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt i lett skrånet terreng

Beliggenhet

Gravarstunet 56 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser med etablert og flott bomiljø. Her bor du meget sentralt til, men allikevel tilbaketrukket i rolig gate med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk, Maxi kjøpesenter og treningssenter. Med populære knutepunkter som Vågen, Langgata og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra caféer, kulturhuset og restauranter, til offentlig kommunikasjon, shoppingfasiliteter og fjorden.

Det er gåavstand til både buss- og togstasjon som gjør det lett og komme seg både sørover og nordover i regionen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst se kartlenke på finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Diverse

Litt av carporten ligger over tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Selger opplyser i sitt egenerklærings skjema at det har vært tilfeller av mus og rotter .

Bygningssakkyndig

Knut Morten Stokka

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Knut Morten Stokka

Innhold

1.et.: Stue, spisestue, kjøkken, entré og matbod.

2.et.: Gang, bad og 3 soverom

underet.: Arbeidsrom, gang, vaskerom og 2 boder

Standard

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

Taktekking, TG2

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980 tallet. Undertak ble oppgradert ved skifte av takstein. Undertak ble observert innvendig fra loft. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv

om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er delvis mye mose på taktekingen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- På grunn av alder og slitasje på taktekingen nærmer behovet seg for utskiftning av undertak og takteking.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner er av plast. Boligen har noe stigetrinn. Takrenner og beslag er undersøkt fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Beslag på pipen er ikke undersøkt, men ut fra overflater på utvendig pipe antas det at beslag har slitasje.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Pipen må overflatebehandles og beslag må undersøkes nærmere. Pipen anbefales undersøkt nærmere, spesielt etter uvær. Det ble ikke observert nye tegn på fuktinntrengning ved pipe, sett fra innvendig loft.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Boligen er bygget med teglstein som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Kostnad med pussing og rehabilitering av mur er veldig usikkert.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Boligen er bygget med takkonstruksjon med åstak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det ble observert spor etter borebille i bærende takkonstruksjoner, dette sees som små huller i treverket.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Bærende konstruksjoner med spor etter mott må fjernes for å lukke avviket. Det anbefales å behandle treverk med egnet middel mot skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG3

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass. Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lag glass. Vindu ved altan er fra byggeåret med 1. lag glass. Vinduer er delvis undersøkt fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer på boligen har redusert isoleringsevne. Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lags glass og vinduene er tildekket med Eføy på utsiden.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å skifte ut alle vinduer på grunn av isoleringsevne på vinduer, kondens i glass på vinduer og fuktskade på treverk på vinduer. Vinduer av eldre årgang må påregnes utskiftet på sikt, med tanke på isoleringsevne, tilstand og nye EU regler for isoleringsevne for boliger.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Dører,TG3

Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass. Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret. Kjellerdør er en tett dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører har råteskader.
- Alle dører har dårlig tetting for trekk og vind. Alle dører har dårlig isoleringsevne.

Tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Alle dører anbefales skiftet ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er med gulv av betong og rekkverk av teglstein. Gulv har tilfredsstillende fall fra vegg. Altan ligger over inngangsparti og matbod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er ikke synlig membran på altan.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det anbefales å lage rekkverk til 100 cm. Det må følges med på om det forekommer vannlekasjer fra altan. Det anbefales å legge membran på gulv på altan.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper er av betong med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Trappevange/ mur ved trapp har sprekker. Noen skiferheller er løse.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Innvendig

Overflater,TG2

Boligen har tepper og gulvbelegg på gulv. Boligen har tapet på vegger. Boligen har malte innvendige tak. I kjeller er det betong på gulv og vegger, og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater i boligen har ikke dagens standard.

Tiltak

- Tiltak:
- Boligen må renoveres om en ønsker dagens standard.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Boligen har etasjeskille med bjelkelag av tre. Det ble målt etter skjevheter i gulv i boligen: Stue: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 12 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand. Kjøkken: 15 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 10 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand. Gang 1. etasje: 35 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 35 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand. Stort soverom vest 2. etasje: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 25 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand. Lite soverom sør 2. etasje: 20 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 17 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er registrert spor etter borrebille i treverk i kjeller. Det er registrert knirk i gulv i boligen. Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Knirk i gulv kan forbedres ved å feste gulv bedre til bærende konstruksjon. Konstruksjoner og overflater med symptom på skadedyr anbefales skiftet ut eller behandlet med egnet middel. Det anbefales å undersøke oppforet gulv i bod nærmere. Kostnad gjenspeiler om en tar tak i alle forholdene med avvik.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Pipen er en mursteinspipe som er pusset. Pipen har to røykløp. Opplyst av kontaktperson. Pipen er utvendig inspisert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige

årsaker.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- I 1. etasje er ikke alle 4 sider på pipen synlige, på mursteinspiper skal alle sider være synlige for å kunne oppdage om der kommer sprekk i pipe som går inn til røykløp. Ovn har sprekker. Opplyst av kontaktperson.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipe krever rehabilitering innvendig og utvendig. Ny ovn er påkrevd.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng,TG2

Vegger under terreng er med teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- I en bod i kjeller er det oppforet gulv med fare for fukt i konstruksjonen. Det ble ikke målt etter fukt i oppforet gulv.

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.
- Oppforet gulv må undersøkes nærmere for eventuell fukt.

Krypkjeller,TG3

Under inngangsparti har boligen krypkjeller. Det er en inspeksjonsluke ved innvendig trapp til kjeller. Fuktig miljø med edderkopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje. Under bod er det krypkjeller.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
 - Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Skade i gulv i bod må utbedres. Kostnader ved dette er svært usikkert.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Trapp til 2. etasje er en trapp av tre med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper - 2,TG3

Tapp til kjeller er en åpen trapp av tre/tilnærmet stige.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører er med variabel utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Innvendige dører har ikke dagens standard.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Generell,TG3

Bad har malte vegger og malt innvendig tak. Bad har gulvbelegg på gulv. Bad har

elektrisk varmeovn på vegg. Bad inneholder: Håndvask med kaldt vann, toalett og innebygget badekar. Varmtvannsbereder for bad er plassert i kott ved toalett. Bad har ventil i yttervegg med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv på bad er tilnærmet flatt. Gulv har ikke synlig membran ved dør. Bad har ikke sluk i gulv. Avløp under innebygget badekar er ukjent og innebygget badekar har ikke inspekksjonsluke. Gulv har gulvbelegg med synlig utførelse utførelse uten oppbrett på vegger. Rørgjennomføringer i gulv er uten oppkant på rør. Bad har ikke luftespalte under dør.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Prisestimat på bad er beregnet med oppgradering med tilsvarende materialvalg. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Vaskerom

Generell, TG3

Bad har betong på vegger og malt panel i innvendig tak. Bad har betong på gulv. Gulv på vaskerom har tilfredstillende fall til sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er 60 mm. Anbefalt min 25 mm. Sluk er av støpejern. Vaskerom inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerom har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv har ikke membran på gulv og ikke membran kant ved dør.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Prisestimat på vaskerom er beregnet med oppgradering med tilsvarende, enkle materialvalg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken 1. etasje: Kjøkken har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Kjøkken har innredning med stedbygget kjøkken med overfalsdører og laminat benkeplate. Kjøkken har til frittstående hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkken har varmtvannsbereder under benk uten termostat. Kan ikke stå på hele tiden. Kjøkken har ikke plass for oppvaskmaskin.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Oppgradering av kjøkken avhenger i sin helhet i materialvalg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut. Avtrekk har tilfredsstillende effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mere enn halvparten av levetiden på ventilatormotor, dette og normal slitasje gir tilstandsgrad 2.

Tiltak

- Tiltak:
- Ny ventilator må påregnes på sikt. Det er naturlig å bytte ventilator om en bytter kjøkken.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør i boligen er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad 2 er valgt ut fra at det er vannrør av jern i boligen og på grunnlag av alder på synlige og skjulte vannrør med normal slitasje på vannrør.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renovert.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Avløpsrør, TG2

Observerte avløpsrør i boligen er av jernrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renovert.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Ventilasjon, TG2

Boligen naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Boligen har ikke tilstrekkelig med ventiler i yttervegger. Soverom har mangelfull ventilasjon. Boligen har lite ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Prissestimat for en moderat forbedring av ventilasjon i boligen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmesentral,TG2

Boligen har varmepumpe produsert i 2011. Varmepumpen var i bruk ved befarings-

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder til bad er på ca 120 liter og er plassert i kott ved bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank - 2,TG3

Varmtvannsbereder på kjøkken er en benkebereder uten termostat.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen til kjøkken har ikke termostat og kan ikke være tilkoblet til strøm annet enn når den er planlagt brukt.

Tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.
- Varmtvannsbereder på kjøkken anbefales byttet ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG2

Boligen har store deler med eldre elektriske installasjoner i boligen. Boligen har nyere sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg ble kontrollert av EL tilsynet i høsten 2024 uten anmerkninger. Opplyst av kontaktperson.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:På grunnlag av at det er opplyst i egenerklæringsskjema at det ikke er samsvarserklæring på elektrisk anlegg, får elektrisk anlegg tilstandsgrad 2.

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

Nei

Kommentar:Da undertegnede har begrenset kunnskap på elektrisk anlegg og ikke har utstyr eller kunnskap om målinger for å oppdage skjulte feil på elektrisk anlegg anbefales det kontroll av det elektriske anlegget av kompetent person.

Branntekniske forhold,TG3

Det ble observert 3 brannvarslere i boligen. Det ble observert 1 brannslukningsapparat i boligen.

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

Ja

Kommentar:Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.

18.Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.

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

Nei

Kommentar:Brannvarslere er montert i alle etasjer ved soverom og ved kjøkken og stue.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:Det ble ikke observert skader på brannvarslere, brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering er montert skjult og med det begrenset mulighet for inspeksjon. I byggegrunnen og under gulvet i boligen er det store steiner som drennering. Opplyst av

kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- I bod i kjeller ble det observert saltutslag på vegg som indikerer fuktgjennomgang. På samme sted i bod ble det og målt fukt på vegg.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det anbefales å drenere rundt boligen påny.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Boligen har grunnmur over terreng av murstein som er pusset. Grunnmur under terreng er laget med sparesteinsmur (store steiner i mur) som er pusset. Det foreligger ikke opplysninger om fundamentene til bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Skader med riss og sprekker må utbedres. Kostnad på utbedringsarbeider er svært usikkert.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Terrengforhold,TG3

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Kostnad for å endre terreng er svært usikkert, men kan sees sammen med ny drenering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

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

Parkering

Parkering i carport og i eget gårdsrom

Forsikringsselskap

IF forsikring

Polisenummer

2045956

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, ellers elektrisk

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 17 243

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 896 374

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 585 496

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 178 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:

1108/38/178:

16.01.1942 - Dokumentnr: 181 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 38 bnr 425

16.01.1942 - Dokumentnr: 182 - Bestemmelse om gjerde

12.09.1980 - Dokumentnr: 6100 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra gnr 38 bnr 425

04.03.1909 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:42

12.09.1990 - Dokumentnr: 990335 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 38 BNR. 426

21.01.1991 - Dokumentnr: 626 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1709
Areal 173,5 m2.

21.01.1991 - Dokumentnr: 629 - Målebrev
Areal 173,5 m2.

19.03.1991 - Dokumentnr: 2637 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1102 Gnr:38 Bnr:425

01.01.2020 - Dokumentnr: 652608 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:178

02.05.2006 - Dokumentnr: 217371 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1220
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne

forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Bebyggelsesplan med terrassering for Gravarlia, PlanID: 81304 vedtatt: 11.02.1983. Detaljregulering for bussveien fra Elvegata til Havnegata, Planid: 2016127 og Høgevollsveien 4A gnr: 38, bnr: 338 mfl. planID: 2015127.

Eier har gitt naboeiendom rett til å bygge nærmere nabogrense som da medfører begrensning på denne eiendommen. se vedlagt servitutt.

Kommuneplan for Sandnes 2023 - 2038, planid: 202005
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/15/2023

Delarealer
Areal 629.85 kvm
Bestemmelseomravn Parkeringszone 2
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 96.2 kvm
Hensynsonenavn H310_2
Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 629.85 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 1.87 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 629.85 kvm
Omravn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge

Eiendomsmegler MNEF

joveig.junge@aktiv.no

Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3





4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

13.03.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gravarstunet 56, 4327 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 38, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 20123-1143

Referansenummer: SV7946

Autorisert foretak: Stokka Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Morten Stokka

Vår ref: Knut Morten
Stokka



Stokka Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Stokka Takst

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Knut Morten Stokka
Uavhengig Takstingeniør
post@stokkatakst.no
900 15 080



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i ca 1948.

Boligen er bygget med murstein som er pusset og malt. Utvendige fasader fremstår som slitt med en del sprekker i puss og overflater og noe i konstruksjon.

Bygget et dekket med Eføy, noe som begrenser utvendige observasjoner i stor grad.

Taket er tekket med betongtakstein fra 1980 tallet.

Takkonstruksjonen er med åstak og tekkingen ble lagt ny når taketking ble skiftet på 1980 tallet.

Innvendig er det ikke blitt gjort noe med boligen i særlig grad siden den var ny.

Boligen er i høyeste grad beboelig, men for å oppnå dagens standard kreves det omfattende og kostbart rehabiliteringsarbeid.

Det anbefales å lese rapport grundig.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980 tallet.

Takrenner er av plast.

Boligen har stigetrinn.

Boligen er bygget med teglstein som er pusset og malt.

Boligen er bygget med takkonstruksjon med åstak.

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lag glass.

Vindu ved altan er fra byggeåret med 1. lag glass.

Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.

Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.

Kjellerdør er en tett dør av tre.

Altan er med gulv av betong og rekkverk av teglstein.

Altan ligger over inngangsparti og matbod.

Utvendige trapper er av betong med skifer i trinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har tepper og gulvbelegg på gulv.

Boligen har tapet på vegger.

Boligen har malte innvendige tak.

I kjeller er det betong på gulv og vegger, og panel i himlinger.

Boligen har etasjeskille med bjelkelag av tre.

Pipen er en mursteinspipe som er pusset.

Vegger under terreng er med teglstein som er pusset.

Under inngangsparti har boligen krypkjeller.

Det er en inspeksjonsluke til krypkjeller ved innvendig trapp til kjeller.

Trapp til 2. etasje er en trapp av tre med tette trinn.

Tapp til kjeller er en åpen trapp av tre/tilnærmet stige.

Innvendige dører er med variabel utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Bad har malte vegger og malt innvendig tak.

Bad har gulvbelegg på gulv.

Bad har elektrisk varmeovn på vegg.

Bad inneholder: Håndvask med kaldt vann, toalett og innebygget badekar.

Varmtvannsbereder for bad er plassert i kott ved toalett.

Bad har ventil i yttervegg med naturlig ventilasjon.

Vaskerom i kjeller:

Bad har betong på vegger og malt panel i innvendig tak.

Bad har betong på gulv.

Sluk er av støpejern.

Vaskerom inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.

Kjøkken har innredning med stedbygget kjøkken med overfalsdører og laminat benkeplate.

Kjøkken har til frittstående hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Observerte avløpsrør i boligen er av jernrør fra byggeåret.

Boligen naturlig ventilasjon med noen ventiler i yttervegger.

Boligen har varmepumpe produsert i 2011.

Varmtvannsbereder til bad er på ca 120 liter og er plassert i kott ved bad.

Varmtvannsbereder på kjøkken er en benkebereder uten termostat.

Boligen har store deler med eldre elektriske installasjoner i boligen.

Boligen har nyere sikringsskap med automatsikringer.

Det ble observert 3 brannvarslere i boligen.

Det ble observert 1 brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er med leirholdige masser.

Drenering er montert skjult og med det begrenset mulighet for inspeksjon.

Boligen har grunnmur av murstein som er pusset.

Det foreligger ikke opplysninger om fundamentene til bygget.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller funnet tegninger på boligen.

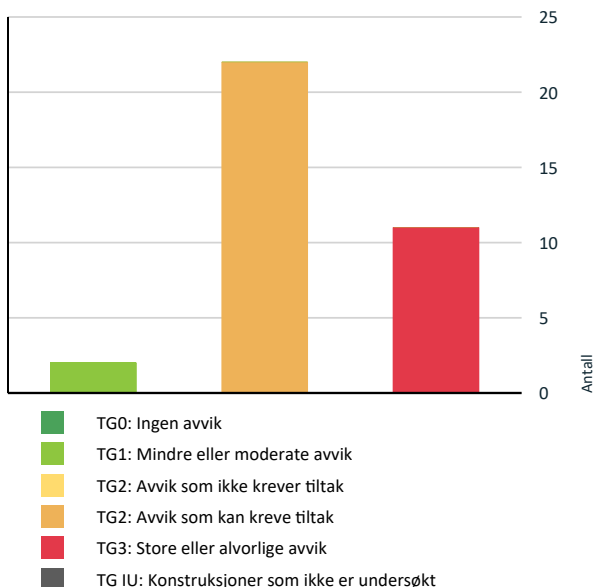
Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger på carport.

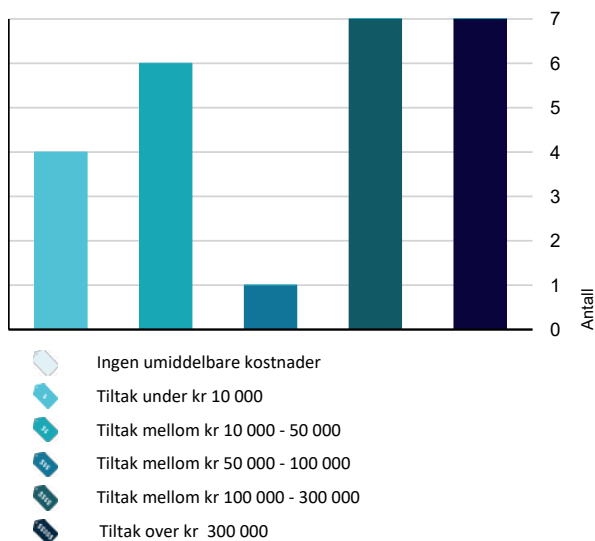
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av registrerte forhold på befaringen.
Oppdraget omfatter: En visuell befaring av boligens 1. etasje, 2. etasje, kjeller og kaldt loft. Utvendige inspeksjoner er gjort fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.
Oppdraget omfatter ikke: Inspeksjon av undertak, drenering, skjult elektrisk anlegg og skjult VVS anlegg.
På elektriske installasjoner ble det ikke utført funksjonstest under befaring om det ikke er nevnt spesielt i rapporten.
Vær og lysforhold på befaringstidspunktet: Lettskyet og oppholdsvær.
På befaring ble målinger utført med: Protimeter MMS 2 for måling av fuktindikasjoner, HILTI PD 40 lasermåler for måling av arealer, ELMA LASER 360 streklaser for målinger av høyder og fall.
Inngangsdør er definert som sør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra slutten av 1980 tallet.

Undertak ble oppgradert ved skifte av takstein.

Undertak ble observert innvendig fra loft.

Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er delvis mye mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

På grunn av alder og slitasje på taktekkingen nærmer behovet seg for utskiftning av undertak og taktekking.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Boligen har mye mose på tak.



Tak er bare observert fra sør.

Nedløp og beslag

Takrenner er av plast.

Boligen har noe stige-trinn.

Takrenner og beslag er undersøkt fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

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

Beslag på pipen er ikke undersøkt, men ut fra overflater på utvendig pipe antas det at beslag har slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Pipen må overflatebehandles og beslag må undersøkes nærmere. Pipen anbefales undersøkt nærmere, spesielt etter uvær.

Det ble ikke observert nye tegn på fuktinntrengning ved pipe, sett fra innvendig loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tak har ikke snøfangere.



Det er observert sprekker i utvendige fasader.



Nyere bly i overgang vegg og tak ved kvist



Det er observert sprekker i utvendige fasader.



Taket har stigetrinn.



Boligen ter bygget med teglstein som er pusset og malt.

Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med teglstein som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Kostnad med pussing og rehabilitering av mur er veldig usikkert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store deler av boligen er dekket med Eføy.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen er bygget med takkonstruksjon med åstak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble observert spor etter borebille i bærende takkonstruksjoner, dette sees som små huller i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bærende konstruksjoner med spor etter mott må fjernes for å lukke avviket.

Det anbefales å behandle treverk med egnet middel mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjonen er med åstakonstruksjon med under og overligger av bord med forhudningspapp mellom. Innvendige bord ser fine og friske ut.



I takkonstruksjonen ble det observert spor etter borebille, dette sees som små huller i treverket

! TG 3 Vinduer

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass.
Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lag glass.
Vindu ved altan er fra byggeåret med 1. lag glass.
Vinduer er delvis undersøkt fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på boligen har redusert isoleringsevne.
Vinduer i kjeller er fra byggeåret med 1 lags glass og vinduene er tildekket med Eføy på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales å skifte ut alle vinduer på grunn av isoleringsevne på vinduer, kondens i glass på vinduer og fuktskade på treverk på vinduer.

Vinduer av eldre årgang må påregnes utskiftet på sikt, med tanke på isoleringsevne, tilstand og nye EU regler for isoleringsevne for boliger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vinduer har punkterte glass.



Vinduer har fukt og råteskader.



Vinduer har fukt og råteskader.

Tilstandsrapport



Vinduer har enkelt glass og fukt og råteskader.

TG 3 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.
Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.
Kjellerdør er en tett dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Alle dører har dårlig tetting for trekk og vind.
Alle dører har dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Alle dører anbefales skiftet ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



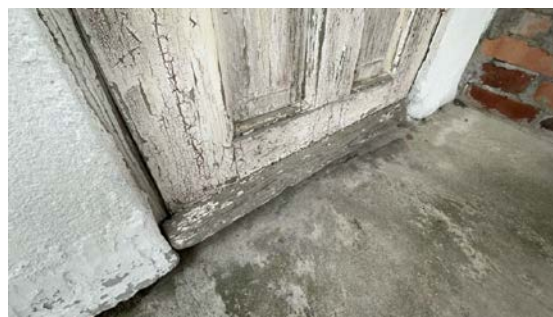
Boligen har malt hovedytterdør med 1 lag glass.



Kjellerdør er en tett dør av tre.



Boligen har malt balkongdør av tre med 1-lag glass fra byggeåret.



Balkongdør har råteskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er med gulv av betong og rekkverk av teglstein.
Gulv har tilfredsstillende fall fra vegg.
Altan ligger over inngangsparti og matbod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke synlig membran på altan.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det anbefales å lage rekkverk til 100 cm.

Det må følges med på om det forekommer vannlekasjer fra altan.

Det anbefales å legge membran på gulv på altan.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gulv og rekkverk på altan.



Ved regn kommer det vann inn på gulv til altan.



Hull i rekkverk for avrenning fra altan.



Overgang gulv og terskell uten synlig fuktsikring.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av betong med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappevange/ mur ved trapp har sprekker.

Noen skiferheller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

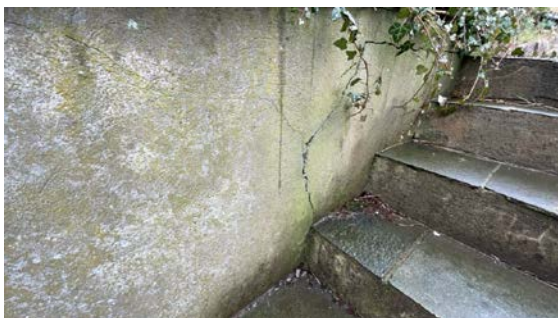


Utvendig trapp.



Utvendig trapp.
Noen skiferheller er løse.

Tilstandsrapport



Trappevange/ mur ved trapp har sprekker.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har tepper og gulvbelegg på gulv.
Boligen har tapet på vegger.
Boligen har malte innvendige tak.
I kjeller er det betong på gulv og vegger, og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater i boligen har ikke dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen må renoveres om en ønsker dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille med bjelkelag av tre.
Det ble målt etter skjevheter i gulv i boligen:
Stue: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 12 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Kjøkken: 15 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 10 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Gang 1. etasje: 35 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 35 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Stort soverom vest 2. etasje: 30 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 25 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.
Lite soverom sør 2. etasje: 20 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 17 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert spor etter borrebille i treverk i kjeller.

Det er registrert knirk i gulv i boligen.

Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulv kan forbedres ved å feste gulv bedre til bærende konstruksjon.

Konstruksjoner og overflater med symptom på skadedyr anbefales skiftet ut eller behandlet med egnet middel.

Det anbefales å undersøke oppforet gulv i bod nærmere.

Kostnad gjenspeiler om en tar tak i alle forholdene med avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stuegulv.



Kjellergulv

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

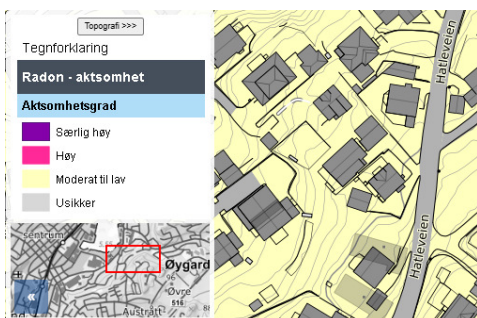
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Gravarstunet 56

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radongass

TG 3 Pipe og ildsted

Pipen er en mursteinspipe som er pusset.

Pipen har to røykløp. Opplyst av kontaktperson.

Pipen er utvendig inspisert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I 1. etasje er ikke alle 4 sider på pipen synlige, på mursteinspiper skal alle sider være synlige for å kunne oppdage om der kommer sprekk i pipe som går inn til røykløp.

Ovn har sprekker. Opplyst av kontaktperson.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe krever rehabilitering innvendig og utvendig.

Ny ovn er påkrevd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Alle sider på pipen er ikke synlige



Ovn har sprekk og må byttes ut.



Utvendig er puss på pipen slitt med synlige sprekker i puss.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger under terreng er med teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

I en bod i kjeller er det oppført gulv med fare for fukt i konstruksjonen. Det ble ikke målt etter fukt i oppført gulv.

Konsekvens/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. Oppført gulv må undersøkes nærmere for eventuell fukt.



Over kjellerdør er det sprekker i mur og puss.

Tilstandsrapport



Vegg i kjeller ved trapp har skråriss som indikerer setninger i muren.



I bod er det oppført gulv med fare for fukt i konstruksjonen.



Det er saltutslag på vegg i bod, som indikerer fuktgjennomgang i mur.

! TG 3 Kryp kjeller

Under inngangsparti har boligen krypkjeller.
Det er en inspeksjonsluke ved innvendig trapp til kjeller.
Fuktig miljø med edderkopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er opplyst om råteskader i gulv i bod i 1. etasje. Under bod er det krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Skade i gulv i bod må utbedres.

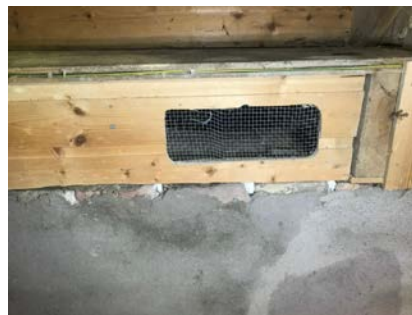
Kostnader ved dette er svært usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kryp kjeller har spor etter skadedyr.

Edderkopper indikerer at det er et fuktig miljø i krypkjeller, edderkopper er ikke skadelig, men de trives i fuktig miljø og det er ikke bra.



Rist i trapp er inspeksjonsluke til krypkjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje er en trapp av tre med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etasje.



Trapp til 2. etasje.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller er en åpen trapp av tre/tilnærmet stige.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.
Det er ikke rekkverk på venstre side av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er med variabel utførelse.

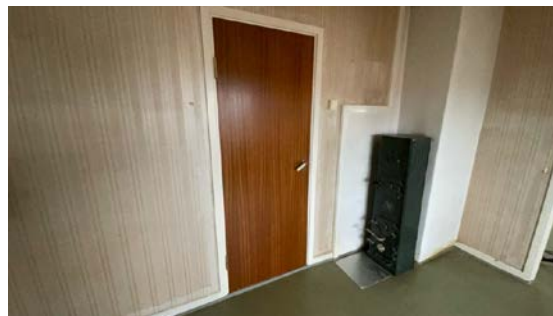
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har ikke dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendig dør i stue til kjøkken.



Innvendig dør mellom spisestue og stue.

Tilstandsrapport



Innvendig dør fra stue til gang.



Dør i kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad har malte vegger og malt innvendig tak.
Bad har gulvbelegg på gulv.
Bad har elektrisk varmeovn på vegg.
Bad inneholder: Håndvask med kaldt vann, toalett og innebygget badekar.
Varmtvannsbereder for bad er plassert i kott ved toalett.
Bad har ventil i yttervegg med naturlig ventilasjon.

Årstall: 1950 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Gulv på bad er tilnærmet flatt.

Gulv har ikke synlig membran ved dør.

Bad har ikke sluk i gulv.

Avløp under innebygget badekar er ukjent og innebygget badekar har ikke inspeksjonsluke.

Gulv har gulvbelegg med synlig utførelse utførelse uten oppbrett på vegger.

Rørgjennomføringer i gulv er uten oppkant på rør.

Bad har ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

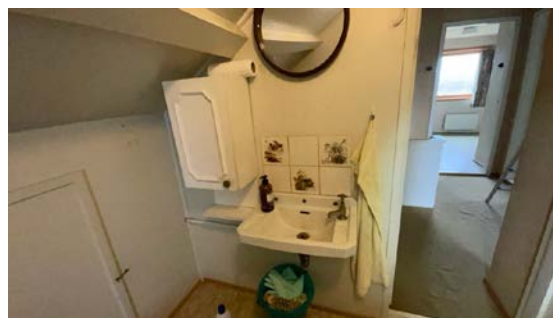
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimat på bad er beregnet med oppgradering med tilsvarende materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



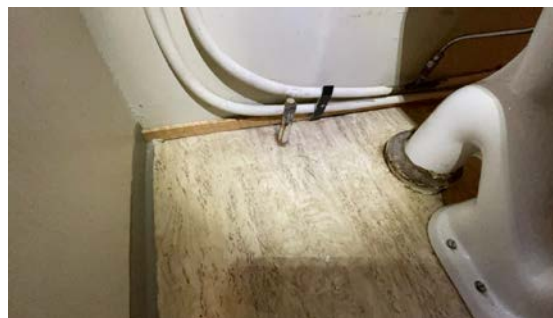
Bad 2. etasje.



Bad 2. etasje.



Bad har innebygget badekar uten inspeksjonsluke.



Gulv har gulvbelegg med synlig utførelse utførelse uten oppbrett på vegger.

Rørgjennomføringer i gulv er uten oppkant på rør.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er utført, og det ble målt etter fukt i bunnsvill i vegg mot bad fra soverom i 2. etasje.

Måleresultat 10 %
Under 11,9% er tørt.



Fuktmåling ble utført vegg mot bad fra soverom i 2. etasje.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad har betong på vegger og malt panel i innvendig tak.
Bad har betong på gulv.
Gulv på vaskerom har tilfredstillende fall til sluk.
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er 60 mm.
Anbefalt min 25 mm.
Sluk er av støpejern.
Vaskerom inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskerom har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har ikke membran på gulv og ikke membran kant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimat på vaskerom er beregnet med oppgradering med tilsvarende, enkle materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.



Sluk på vaskerom er av støpejern.
Gulv har ikke membran på gulv.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er med murstein som er pusset.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak.
Kjøkken har innredning med stedbygget kjøkken med overfalsdører og laminat benkeplate.
Kjøkken har til frittstående hvitevarer: Kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken har varmtvannsbereder under benk uten termostat. Kan ikke stå på hele tiden.

Kjøkken har ikke plass for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppgradering av kjøkken avhenger i sin helhet i materialvalg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken fra byggeåret.



Kjøkken fra byggeåret.

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Avtrekk har tilfredsstillende effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av levetiden på ventilatormotor, dette og normal slitasje gir tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ventilator må påregnes på sikt.

Det er naturlig å bytte ventilator om en bytter kjøkken.



Kjøkken har ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er valgt ut fra at det er vannrør av jern i boligen og på grunnlag av alder på synlige og skjulte vannrør med normal slitasje på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renoveret.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hovedstoppekran er i bod i kjeller.



Hovedstoppekran er i bod i kjeller.



Vannrør er med vannrør av jern og med vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Observerte avløpsrør i boligen er av jernrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Prisestimat er beregnet ut fra at boligen blir renoveret.

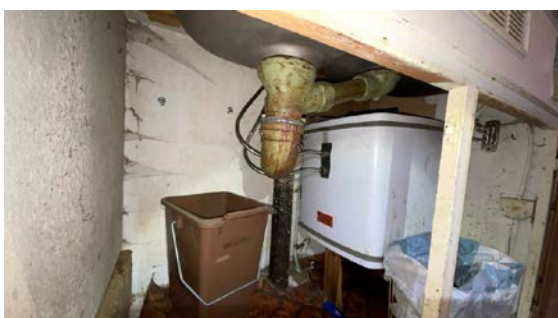
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør i kjeller med stakeluke.
Funksjon ble ikke testet.



Synlig avløpsrør i kjeller.



Avløpsrør på kjøkken.



Vann renner tregt i vask på bad.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen naturlig ventilasjon med noen ventilert i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har ikke tilstrekkelig med ventilert i yttervegger.

Soverom har mangelfull ventilasjon.

Boligen har lite ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Prisestimant for en moderat forbedring av ventilasjon i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ⓘ TG 2 Varmesentral

Boligen har varmepumpe produsert i 2011.

Varmepumpen var i bruk ved befaring.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inndel til varmepumpe er montert i stue

Tilstandsrapport



Spesifikasjoner for varmepumpe.

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider til bad er på ca 120 liter og er plassert i kott ved bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereider for bad er montert i kott ved bad i 2. etasje.

TC 3 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereider på kjøkken er en benkebereider uten termostat.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereideren til kjøkken har ikke termostat og kan ikke være tilkoblet til strøm annet enn når den er planlagt brukt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Varmtvannsbereider på kjøkken anbefales byttet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereider på kjøkken.

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har store deler med eldre elektriske installasjoner i boligen. Boligen har nyere sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg ble kontrollert av EL tilsynet i høsten 2024 uten anmerkninger. Opplyst av kontaktperson.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

På grunnlag av at det er opplyst i egenerklærings skjema at det ikke er samsvarserklæring på elektrisk anlegg, får elektrisk anlegg tilstandsgrad 2.

Inntak og sikringskap

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

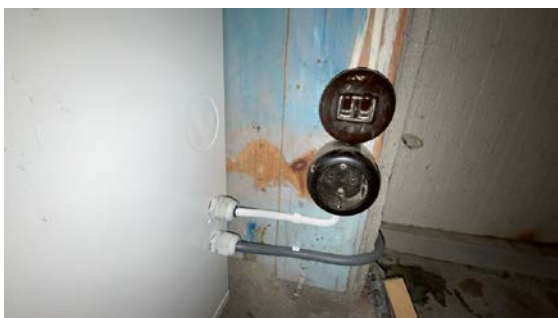
Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid å ha jevnlig kontroll av det elektriske anlegget av kompetent fagperson innen elektriske anlegg.

Tilstandsrapport



Boligen har sikringskap med automatsikringer.



Boligen har en hel del stikkontakter fra byggeåret



Koblinger for vaskemaskin og tørketrommel.

Branntekniske forhold

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

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

Det ble observert 3 brannvarslere i boligen.
Det ble observert 1 brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er mer enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannvarslere er montert i alle etasjer ved soverom og ved kjøkken og stue.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det ble ikke observert skader på brannvarslere, brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Boligen har brannslukningsapparat eldre enn 10 år



Boligen har brannteppe

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er med leirholdige masser.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering er montert skjult og med det begrenset mulighet for inspeksjon.

I byggegrunnen og under gulvet i boligen er det store steiner som drenering. Opplyst av kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

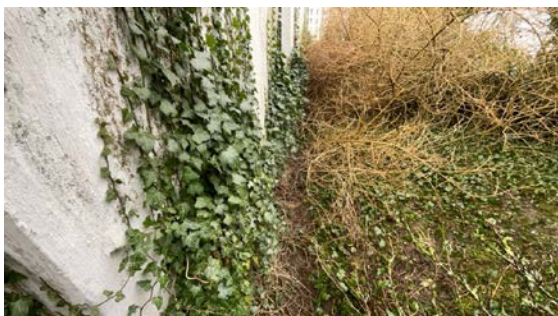
I bod i kjeller ble det observert saltutslag på vegg som indikerer fuktgjennomgang.

På samme sted i bod ble det og målt fukt på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å drenere rundt boligen påny.



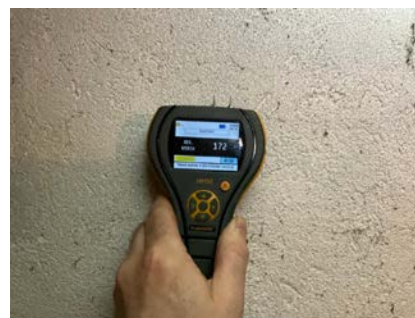
Ved vegg i nord ble det observert mye vegetasjon og masser som holder på fukt ved vegg.



Det ble observert saltutslag på vegg som indikerer fuktgjennomgang i vegg



Det ble målt nede på vegg med utslag for fukt på måleinstrument.



Høyere oppe på vegg ble det målt lavere mål for fukt på vegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur over terreng av murstein som er pusset. Grunnmur under terreng er laget med sparesteinsmur (store steiner i mur) som er pusset.

Det foreligger ikke opplysninger om fundamentene til bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skader med riss og sprekker må utbedres.

Kostnad på utbedringsarbeider er svært usikkert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det ble observert en del sprekker i puss og grunnmur.

Tilstandsrapport



Skråriss i mur er observert i kjeller ved trapp.



Store deler av boligen er dekket med Eføy med begrenset mulighet til å observere grunnmuren

! TG 3 Terrenghold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnad for å endre terreng er svært usikkert, men kan sees sammen med ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

1992

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikehold, mye blader og lignende har samlet seg på flatt tak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Beskrivelse

Carport er bygget med søyler, dragere og bjelkelag for flatt tak.

Taket er tekket med papp.

Det er samlet mye blader og lignende som anbefales rensket bort.

Taktekking må beregnes å bli lagt på ny på grunn av levetid på taktekking.

Carport er kledd med spaltet stående kledning som er har slitasje fra omgivelsene. Kledning må vaskes og males.

parapeter er av tre og har slitasje fra omgivelsene. Anbefales vasket og malt.

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



Carport med oversikt av konstruksjon.

Tilbygg / modernisering

1992 Carport Åpen carport med 2 pr. definisjon tette vegger.

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

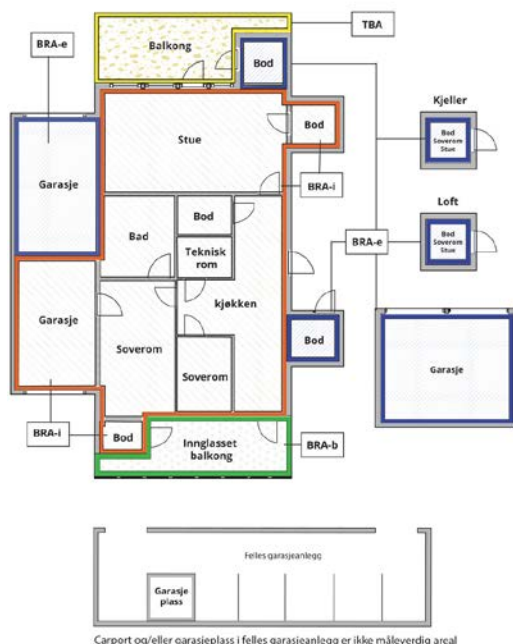
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	64			64	
2. Etasje	46			46	4
Kjeller	55			55	
SUM	165				4
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Spisestue, Entré, Matbod		
2. Etasje	Gang med trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Arbeidsrom, Gang med trapp, Vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Altan i 2. etasje ble målt til 3,6 m².
Kott i 2. etasje er ikke medtatt i arealberegninger.
Kjeller har en takhøyde på 2 - 2,12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller funnet tegninger på boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport har ikke målbart areal etter takstbransjens måleregler.
Areal i carport ble målt til 12,5 m2.
Areal ble målt innenfor bærende konstruksjon.
Areal er vanskelig å måle enkelt da konstruksjonen har en V form.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på carport.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	16
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig
I kjeller er vaskerom, arbeidsrom og trapperom definert som P-Rom på grunn av bruken av rommet.

Om det ikke var for vaskerom så ville kjeller blitt definert som S-Rom.

Carport

Carport har ikke målbart areal etter takstbransjens måleregler.
Areal i carport ble målt til 12,5 m2.
Areal ble målt innenfor bærende konstruksjon.
Areal er vanskelig å måle enkelt da konstruksjonen har en V form.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Knut Morten Stokka	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	178		0	629.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gravarstunet 56

Hjemmelshaver

Anfindsen Ole Arnt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
21 088	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV7946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405240214	
Selger 1 navn	
Magne Anfindsen	
Gateadresse	
Gravartunet 56	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ole Arnt Anfindsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF forsikring
Polise/avtalenr.	2045956

Document reference: 1405240214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad er på 1950 tallet og modent for renovering.

Initialer selger: MA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse GL har byttet VVB på 70 tallet og nye rør på 80 tallet. Eier halv byttet armatur i badekaret.
- Arbeid utført av Gunnar Larsen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse Usikker på regler for slikt på 1950 tallet.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse GL Byttet rør, Eier selv reparert armatur på kjøkken
- Arbeid utført av Gunnar Larsen
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse fuktig i kjeller der kjøkkenbenk er for noen år siden, fjernet med å reparere kjøkken armatur , eller har kjeller vært tør.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse I bod på 1 etasje gang er det råte i gulv i det innerste hjørnet.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse sprekker i koksovn ,
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Er sprekker i mur og puss , gulv og vegger kan være skjeve
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse rotter og mus under kjeller gulv , kan ikke se bort fra at de har vært/er i andre deler av huset
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse funn av kre, usikker på om det er sølvkre eller skjeggkre.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse CE utført nytt sikring skap og elbil lader. Eier utført andre mindre arbeid på elektrisk anlegg.
- Arbeid utført av Carlsens Elektriske
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja

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

EL tilsynet utført tilsyn høsten 2024 uten anmerkninger.
--
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Zaptec lader installert av Carlsens Elektriske ca 2022
--
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Mindre utbedringer av eier ved egeninnsats
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Har vært lekkasje mellom tak og pipe utbedret av eier for ca 5 år og ikke vært lekkasje siden. Lekkasje fra terrasse og ned i gang 1 etasje , utbedret av eier for ca 4 år siden og ikke lekkasje siden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Anfindsen	44669e4d87ede924a5ea9b ea6c57e810544e77f3	06.03.2025 20:00:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240214

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

DAGBOKFØRT
12 SEP 90 06100
SØRENSKRIVEREN I
SANDNES

ERKLÆRING.


I anledning av atLeif.Inge.Andresen..... søker om tillatelse til å føre opp ..Enebølgj..... på gnr. 38 , bnr.416, 3 m fra min eiendomsgrense, erklærer jeg som eier av gnr. 38, bnr. 425, at jeg på min eiendom ikke vil føre opp bygning som kommer nærmere nabogrense enn at lovlig avstand mellom bygninger (8,- m) oppnås.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 38 , bnr. 425
..... Hatleveien..... i Sandnes.

Sandnes, den 15.1. 1980.



underskrift
eier

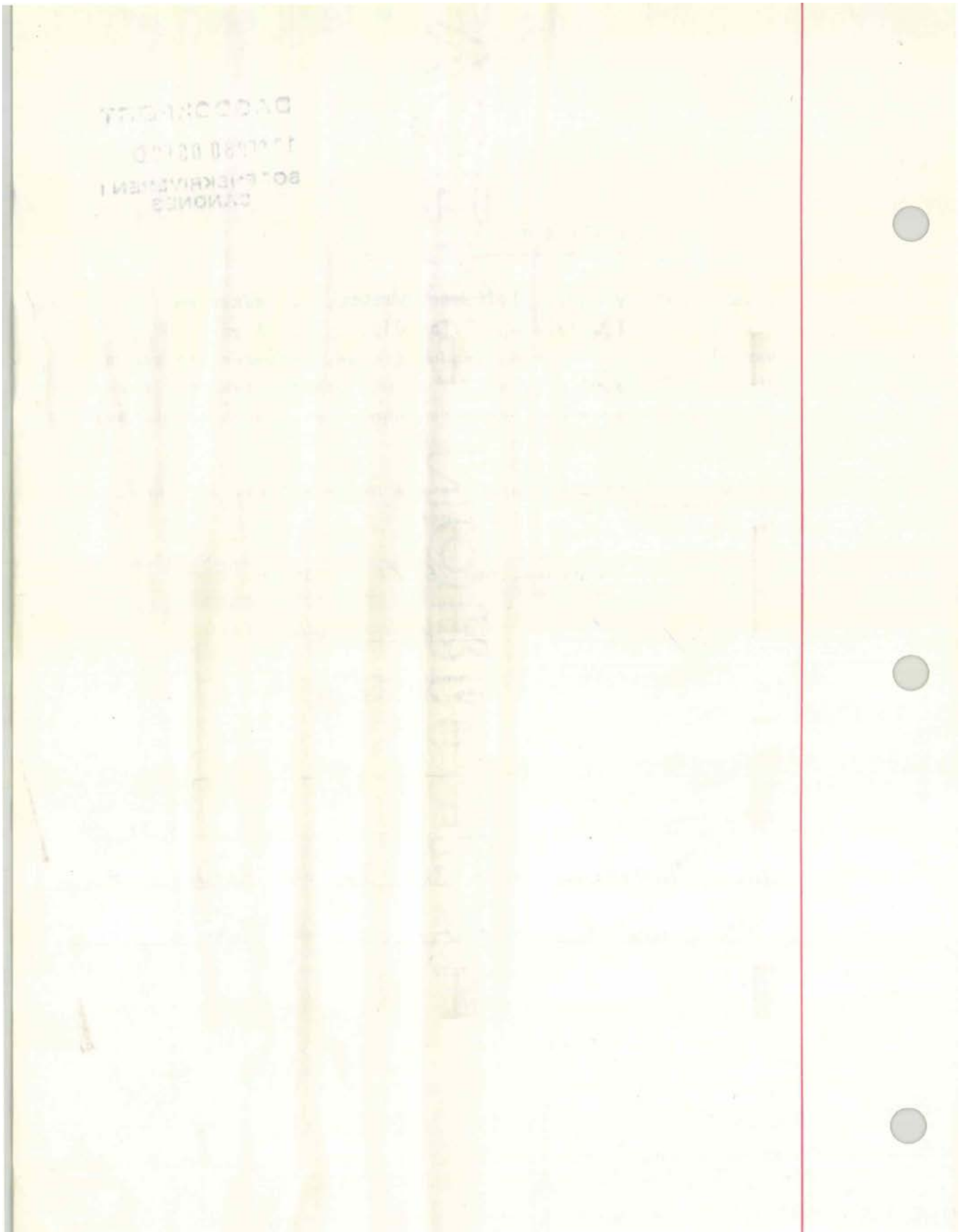


underskrift
eiers ektefelle

Til vitterlighet:

Anker Andresen født: 3-9-36 adr: Hatleveien 7

Håkon Andresen født: 6-10-32 adr: Hatleveien 7.



Erklæring 1

Retur av tinglyst dokument til
TIL DEN AV PARTENE SOM SKAL BETALE TINGLYSINGSGBYRET:**ERKLÆRING**

Undertegnede eier av gnr³⁹ bnr¹²²⁰ Sandnes kommune gir herved eier av gnr³⁸ bnr¹⁷⁸ tillatelse til å legge private vann- og avløpsledninger, ha disse liggende og utføre vedlikehold av dem, over vår eiendom.

Ledningstracè og tilknytningspunkt fremgår av vedlagte kart.

Etter graving skal tracéen settes i samme stand som den var før arbeidene ble igangsatt.

Tinglysingsgebyret skal betales av eier av gnr³⁸ bnr 178

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommene gnr³⁹ bnr¹²²⁰
gnr bnr .

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra kommunalteknisk sjef.

Sandnes 26/4-2006
sted dato

Olav Knutsen 170257 [REDACTED]
hjemmelshaver av gnr³⁹ bnr 1220

Fødsels- og personnummer.:

Olav Arnt Anspindsen 291240 [REDACTED]
hjemmelshaver av gnr³⁸ bnr 178

Fødsels- og personnummer.:



Doknr: 217371 Tinglyst: 02.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Gravarstunet 56 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høgevollsveien Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.2 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	15 min 1.1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

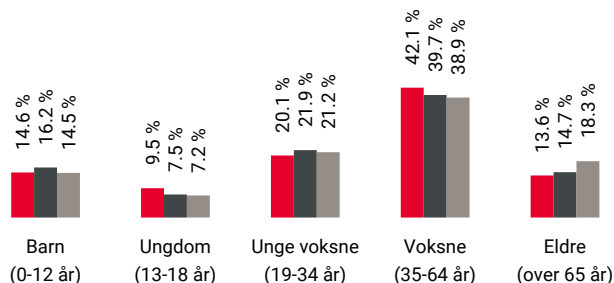
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	14 min 1.1 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Helgø Meny Sandnes	7 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 89/100




Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

 Gravarslia balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km





 Vågen videregående 7 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.6 km

 City Gym Sandnes 3 min 

 Robust Trening Sandnes 10 min 

Boligmasse



 70% enebolig
 5% rekkehus
 9% blokk
 15% annet

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

Sitat fra en lokalkjent







Varer/Tjenester

 Maxi Sandnes 7 min 

 Apotek 1 Maxi 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 25% i barnehagealder
 35% 6-12 år
 22% 13-15 år
 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



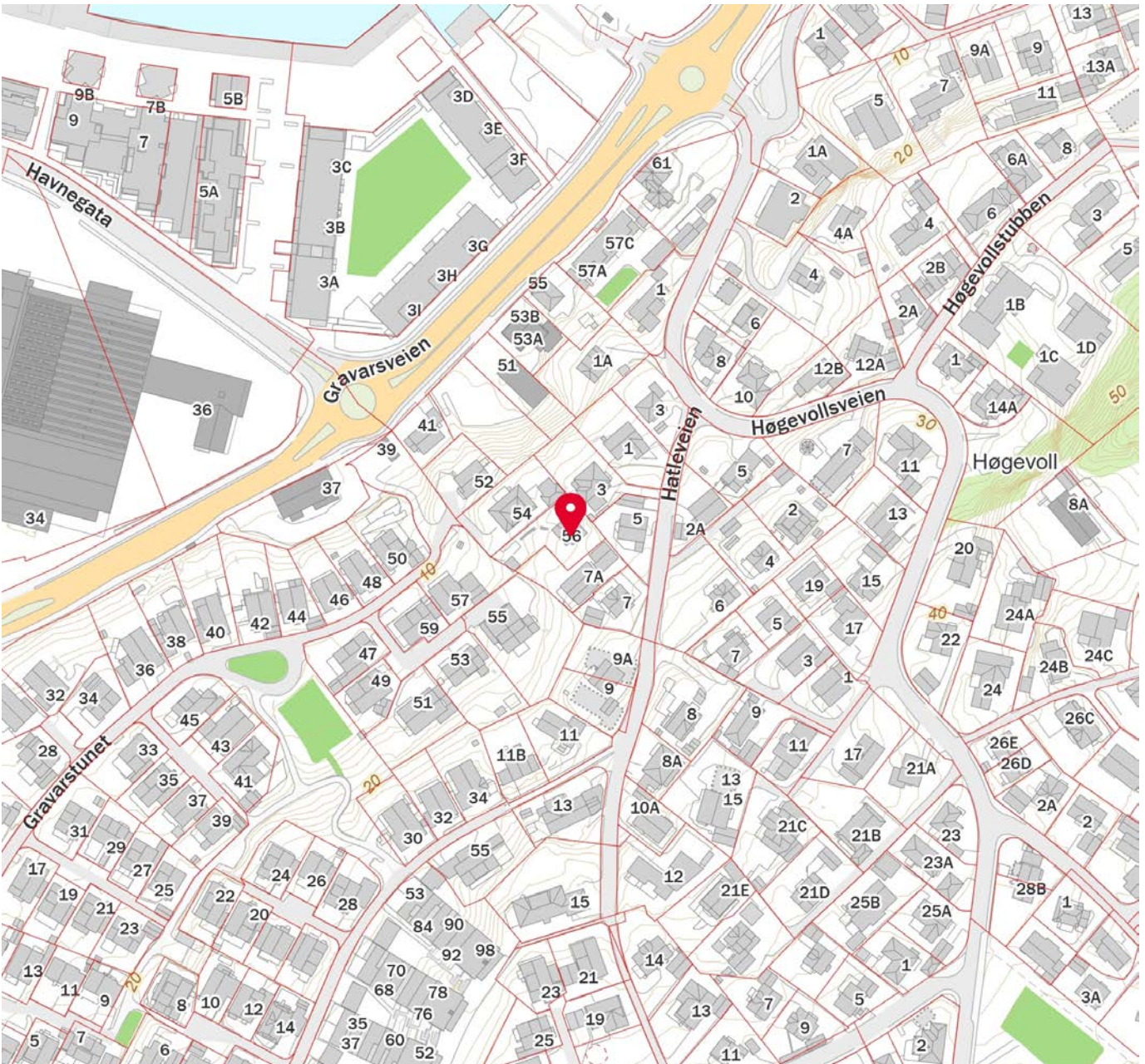
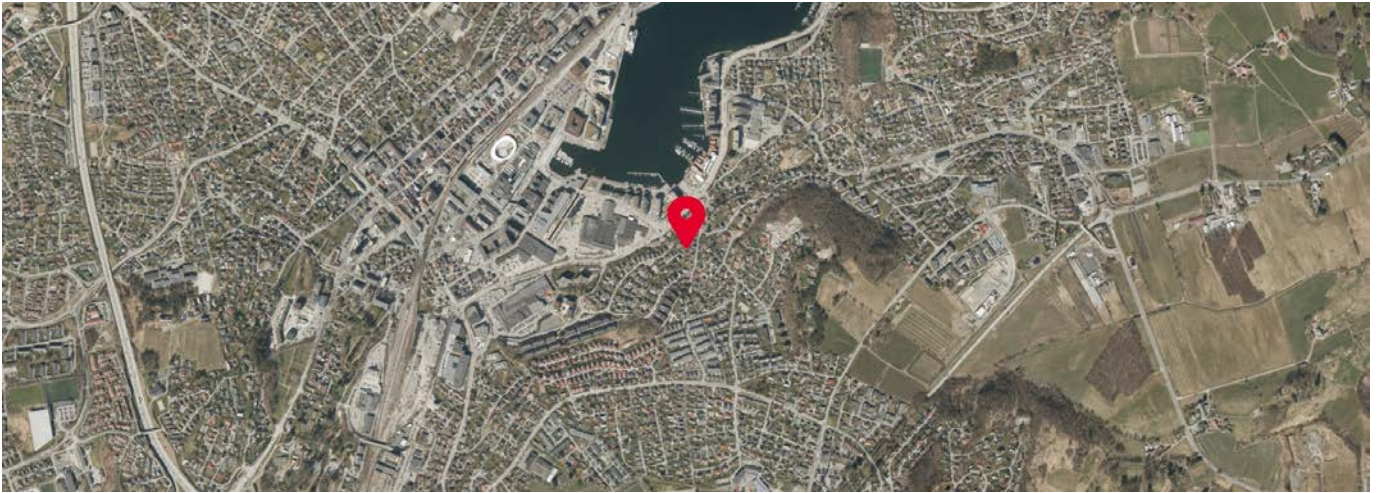
0%

43%

 Øvre Hana
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Gravartunet 56, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/178/0/0

Dato: 2025-01-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2016127,2015127

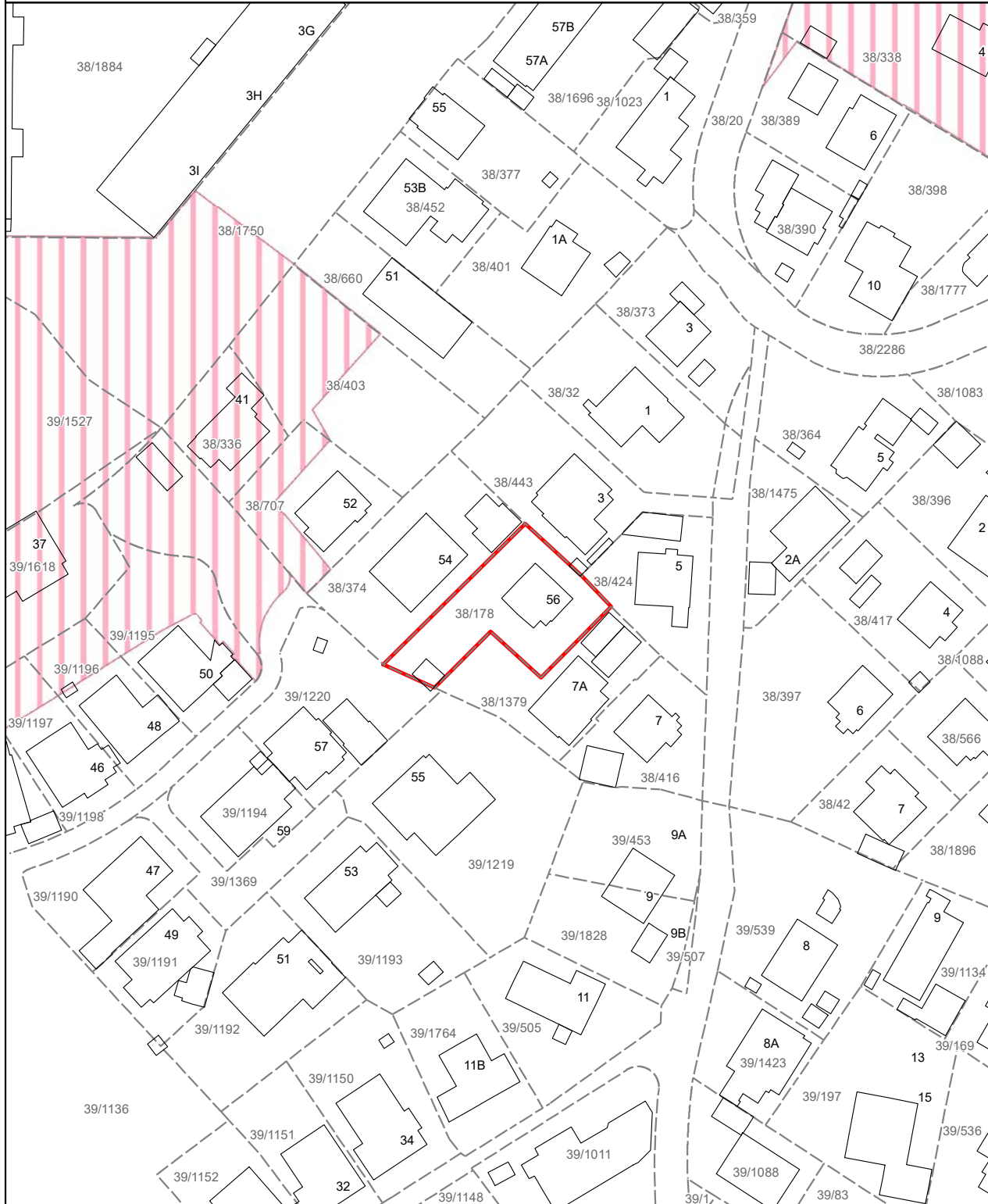
Ikrafttredelsesdato:



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.



Bebyggelsesplan for terrassering for Gravarslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 81304

Saksnummer

1. Boligene skal plasseres innenfor byggesonen på tomten. Der hvor det er vist tykk strek, skal en vegg plasseres.
2. Høyde fra ferdig gulv i 1. etasje til skjæringslinjen skal maks. være 2,9 m. Arker og takoppbygg kommer utenom denne begrensningen.
3. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27° - 38°.
4. Nødvendig hensyn til gruppebebyggelsens funksjon ved plassering av bolig skal ivaretas.
5. Garasjen skal fortrinnsvis plasseres som vist på bebyggelsesplanen og kan oppføres med en grunnflate inntil 40 m².

Garasjer kan oppføres med veggliv i nabogrensen uten takutstikk over naboeiendommen.
6. Hekk, busker og trær må plantes min. 1,0 m fra veikant.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
29.03.2011	201006276	Tomtene på gnr. 39, bnr. 505 tillates bebygd med innenfor de viste byggesoner med en boenhet pr. tomt. Tillatt utnyttning maks 22% BYA. Balkonger tillates utkraget 2 m utover vedtatt byggesone.
16.09.2021	20/43190	Areal overført fra gnr 38 bnr 1136 til gnr 38 bnr 1164 med følgende tillegg i bestemmelsene for overført areal: Bruk av arealet skal ikke skje på bekostning av det tilstøtende lekeområdets funksjon. Det tillates ikke etablert forstøtningsmur som overstiger dagens høyde på 130 cm. Dersom det, i samsvar med krav for sikring, etableres et gjerde på topp av mur, kan det ikke overstige 120 cm. Gjerde kan ikke være tett, for å unngå at det fremstår som en vegg på topp av mur. Det samme gjelder for hekk og annen beplantning.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.11.1983

Dato for siste endring: 16.09.2021

		Eventuelle fremtidige tiltak skal godkjennes av Sandnes kommune, park, idrett og vei (PIV)
--	--	--

Reguleringsplan for Gravarslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 81104

Saksnummer

Dato: 28.04.1982

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

Boligområder.

§ 2

Områdene A, C og E skal utbygges med konsentrert småhusbebyggelse, som gruppebebyggelse.

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før byplanrådet har godkjent bebyggelsesplanen.

Den skal vise bebyggelsens plassering, utnyttelsesgrad for den enkelte tomt, tomtedeling, adkomstforhold og terrengbehandling. Likeledes skal fellesarealer, som gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser og andre fellesarealer vises.

§ 3

Ved godkjenning av bebyggelsesplanen, kan byplanrådet for en enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus, tillate at bygningslovens krav om 4 m's avstand til nabogrense, avvikes.

Vindu og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrense enn 2,5 m. Når avstand til tomtegrensene er mindre enn 4 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

§ 4

Det skal på planen vises plass for minst 1 garasje pr. boligenhet. I tillegg kommer 1 biloppstillingsplass foran garasjen. Dersom løsning med fellesparkering/garasje blir valgt, skal det totalt tilrettelegges for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei/avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m.

Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5 m.

Område for terrasseblokker.

§ 5

På område B kan føres opp terrasserte blokker med inntil 7 etasjer inklusiv underetasjen. Den endelige bebyggelsesplan skal godkjennes av byplanrådet.
I eller ved bebyggelsen skal tilrettelegges for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Barnehage.

§ 6

På område D kan føres opp bygg og innretninger for barnehage. Antall parkeringsplasser, plassering av utkjørsel fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggeanmeldelsen.

Trafikkområder.

§ 7

Ved utarbeidelse av den endelige bebyggelsesplan, kan byplanrådet godkjenne mindre forskyvninger av de innregulerte gater.

§ 8

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

§ 9

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det er betryggende oversikt.

Friområder.

§ 10

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytting til friområdenes bruk.

§ 11

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan tillates oppført i friområdene.

Fellesbestemmelser.

§ 12

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 13

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NEDFØRINGSSTATIO	Beregnet areal	629.8
Etablert dato	04.03.1909	Historisk oppgitt areal	174
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/178
Grensejustering Oppmålingsf. / grensejustering	30.08.2011 01.09.2011	201100567		39/1136 (5,6), 39/1220 (-5,5) 38/178, 38/374, 38/707
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	25.08.2010 08.03.2011			38/178, 38/1379, 39/1220
Sammenslåing Sammenslåing	19.03.1991			1102-38/425, 38/178
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.01.1991			1102-38/1709 (174), 38/178 (-174)
Sammenslåing Sammenslåing	12.09.1990			1102-38/426, 38/178
Skylddeling Skylddeling	04.03.1909			38/42 (-174), 38/178 (174)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527942.19	312439.77	0	Ja	629.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANFINDSEN OLE ARNT F291240*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vågsgata 16A 4306 4306 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gravarstunet 56

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4327 SANDNES	Kirkesogn	06080601 Hana
Grunnkrets	702 Øvre Hana	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	12 Hana		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170055969		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13845573		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1992

1: Bygning 170055969: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gravartunet 56	H0101	38/178	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 13845573: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.11.1991	18.11.1991
Igangsettingstillatelse	25.11.1991	10.12.1991

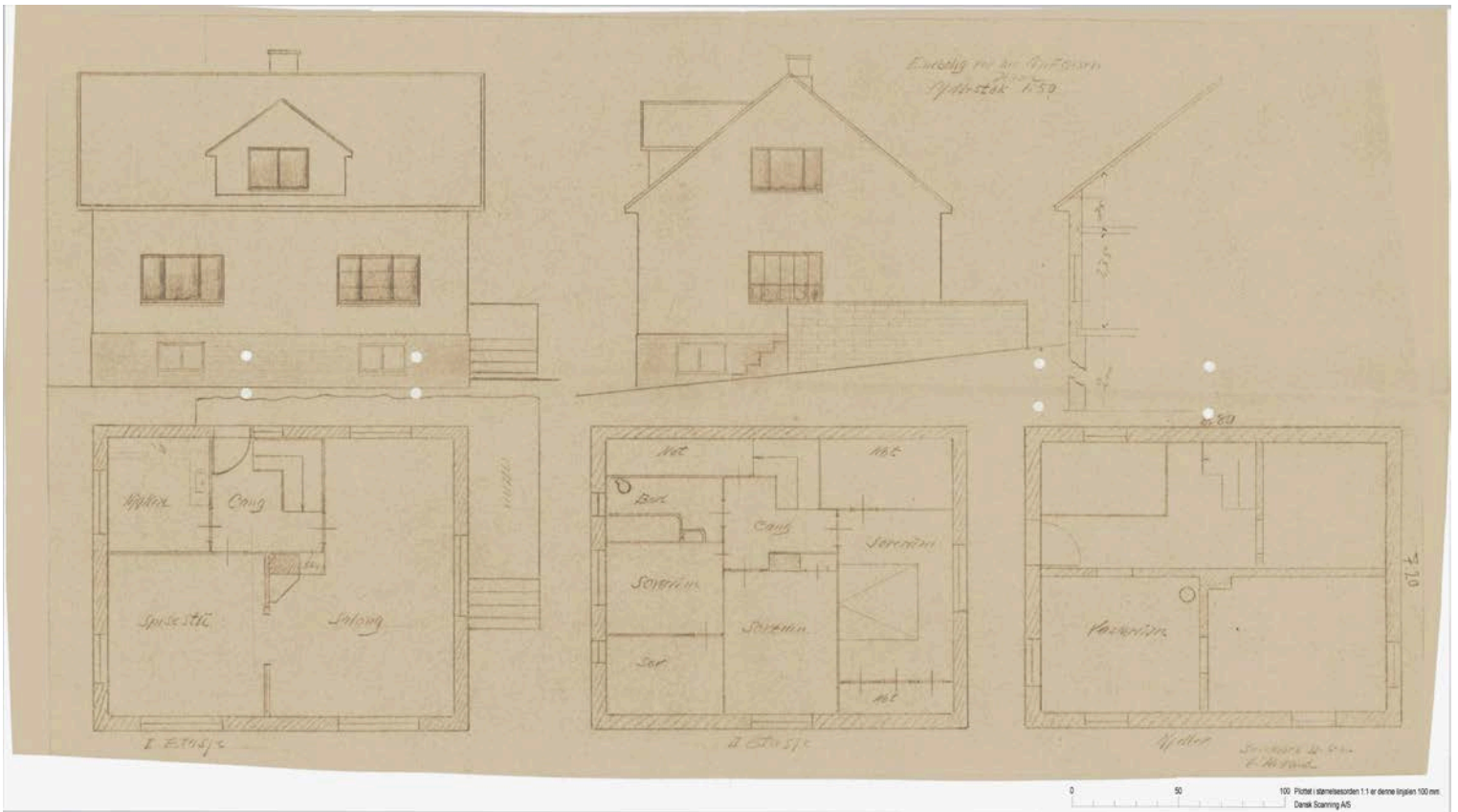
Tatt i bruk	15.01.1992	12.02.1992
-------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/178	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gravarstunet 56
4327 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig JungeTelefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@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 viderefordlet 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