

The image shows a modern, two-story white house with a prominent red tiled roof. The house features a balcony on the upper floor and a large window on the ground floor. A small outdoor table and chairs are set up on the lawn in front of the house. The sky is blue with some clouds. The house is surrounded by greenery and other residential buildings in the background.

aktiv.

Nikolai Astrups gate 8, 4307 SANDNES

**Attraktiv og velholdt familiebolig
beliggende i populært område -
dobbel garasje - god standard!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 171 100,-
Total ink omk.: Kr 6 961 100,-
Selger: Olav Tørressen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 170/204 kvm
Tomtstr.: 616 m²
Soverom: 3
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 394
Oppdragsnr.: 1412250058

Attraktiv og velholdt familiebolig beliggende i et populært område - dobbel garasje.

Kort oppsummert:

Tiltalende og praktisk familiebolig.

Futurehome

Godt utnyttet planløsning .

Lyse flater og moderne kvaliteter gjør boligen innbydende.

Gulvvarme i hele hovedetasjen, kjellerstue, samt bad i 2.etg.

Flott kjøkkeninnredning fra Svane med integrerte hvitevarer fra 2018.

Lekker parkett i stue og kjøkken lagt i fiskebeinsmønster (nytt 2023).

Varmepumpe i stue og garasje, samt vedovn i kjellerstue og stue.

3 romslige soverom i 2.etg. med god plass til garderobeskap.

Topp moderne bad i 2.etg fra 2016.

Stor kjellerstue (ikke godkjent), perfekt for barn og ungdommer.

Praktisk romslig loftsrom.

God lagringsplass med to kjellerboder.

Boligen ble renoverert og etterisolert i 2018 (1. og 2.etg + loft)

De fleste vindu i 1. og 2.etg er byttet til Førre Accoya vindu.

Ny terrasse i Accoya bygget i 2019.

Ny isolert garasje m/romslig bod bygget i 2014. El-bil lader.

Romslig biloppstillingsplass.

Boligen har i den senere tid blitt malt mot sør, øst og vest.

Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Sentralt, stille og meget attraktivt boområde

Gangavstand til Sandnes sentrum.

Romslig tomt på 616 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Kjeller entre/gang, bad (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom, lagerrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entre/gang, wc og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 34 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse.

2. etasje

2 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong 2. etasje - 2 m² - TBA

Balkong 1. etasje 14 m² - TBA

2020

Utvendig bod i tilknytning til garasje - 13 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) (Fokus Byggservice as).

2014

Garasje - 33,50 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) (Stolt bolig).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

616 m²

Tomtebeskrivelse

Særdeles pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

Beliggenhet

Nikolai Astrups gate 8 ligger i et etterspurt, barnevennlig og etablert boligområde på Trones i Sandnes. Med denne boligen får du en tilbaketrukket, etablert og rolig, men allikevel sentral beliggenhet. Man har gåavstand fra sentrum og alle dens fasiliteter, nærhet til flotte turområder rundt Gisketjernet, Rundeskogen, Ormaskogen og Sandnes stadion-området.

Perfekt beliggenhet med kort avstand til både barnehage, Lurabyen, Kvadrat, Trones skole, Giske ungdomskole og Sandnes Vidergående skole. Videre vil man da også trives med Øster Hus Arena, Interpadel, Giskehallen, tennisbaner og kunstgressbane som ligger innen kort gangavstand fra boligen.

Boligen ligger også i en blindgate uten noe form for gjennomgangstrafikk.

Gode bussforbindelser kan også nevnes.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegg av teglstein som utvendig er pusset og slemmet.
Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.
Saltak i tre som er tekket med teglstein, med valmet overbygg ved entre og stue som er tekket med zink.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium og zink.
Vinduer og dører med isolerglass.
Bygningen med varierende alder, innvendig og utvendig mellom 2014-2025
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner/bygningsdeler har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Standard

Vi har gleden av å presentere Nikolai Astrups gate 8, en tiltalende og svært innholdsrik eiendom med en attraktiv og sentral beliggenhet på Trones. Med denne boligen får du en barnevennlig, tilbaketrukket, rolig, men likevel sentral beliggenhet.

Boligen har en særdeles god planløsning og bærer preg av å være godt ivaretatt både innvendig og utvendig. Boligen har gjennom flere år blitt fornyet og modernisert og fremstår i dag som en moderne og praktisk familiebolig.

Kort oppsummert:

Tiltalende og praktisk familiebolig.

Futurehome

Godt utnyttet planløsning .

Lyse flater og moderne kvaliteter gjør boligen innbydende.

Gulvvarme i hele hovedetasjen, kjellerstue, samt bad i 2.etg.

Flott kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med integrerte hvitevarer fra 2018.

Lekker parkett i stue og kjøkken lagt i fiskebeinsmønster (nytt 2023).

Varmepumpe i stue og garasje, samt vedovn i kjellerstue og stue.

3 romslige soverom i 2.etg. med god plass til garderober.

Topp moderne bad i 2.etg fra 2016.

Stor kjellerstue med gulvvarme (ikke godkjent), perfekt for barn og ungdommer.

Praktisk romslig loftsrom.

God lagringsplass med to kjellerboder.

Boligen ble renovert og etterisolert i 2018 (1. og 2.etg + loft)

Alle vindu i 1. og 2.etg (med unntak av det i trappeoppgang) er byttet til Førre Accoya vindu.

Ny terrasse i Accoya bygget i 2019.

Taket ble skiftet i 2014.

Ny isolert garasje m/romslig bod bygget i 2014.

El-bil lader.

Romslig biloppstillingsplass.

Boligen har i den senere tid blitt malt mot sør, øst og vest.

Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Sentralt, stille og meget attraktivt boområde

Gangavstand til Sandnes sentrum.

Romslig tomt på 616 kvm.

Kan dette være noe for deg?

Ta turen innom, så tar vi en prat!

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Stedvis noe riss/sprekker/avskalninger i pussen/maling. Setning i grunnmur i vaskerom kjeller. Enkelte riss/sprekker i er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Registrert saltutslag på synlig grunnmur og betonggulv, ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprenkning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Påforet vegger i kjellerstue med skumplastisolasjon, dette er ikke iht dagens tekniske anvisninger. Anbefales utbedret ved fremtidig renovering.

Anbefalte tiltak:

Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Innredning/oppgradering av kjeller bør gjøres sammen med oppgradering av utvendig drenering.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Rekkverk 2. etasje målt til cm 99/100cm. Rekkverk entre og balkong 1. etasje målt til

ca 64 cm. Manglende håndløper til trapp balkong 1. etasje.

Stedvis avskalling, og synlig korrodering arming i underside balkong 1. etasje.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Balkong 1. etasje. Opprette tekking på membran, bedre drenering, samt pusse skadet betongdekke.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører er i hovedsak byttet etter 2016, vinduer i kjeller med noe varierende alder Merknader: -Stedvis krakelering og avskalling i utvendige karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Kondensering i vinduskarmen i kjellerstue, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Mangelfull tetting omliggende vindu ved balkong, ingen registrerte følgeskade. -Sprekk i glass i trapp mellom 1 og 2. etasje, ingen registrert følgeskade. -Kjellerdør henger og tar i karm. Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring av enkelte beslag og hengsler anbefales. Utskifting av enkelte eldre dører og vinduer med slitasje må påregnes på sikt.

Yttervegg Oppsummering

Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg. Manglende fall på smyg over enkelte vinduer. Korrodering i ventilhetter i yttervegg. Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Normal levetid for puss/ om pussing er 10 til 40 år.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig behandling av overflate. Opprette fall i smyg.

Renner og nedløp Oppsummering:

Takrenner og nedløp av zink og aluminium. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Takedløp er avsluttet over terrenget ved kjellertrapp, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Tg:2.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Manglende ventilerings på deler av takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 8 mm avvik på total planhet i 1 og 2. etasje. Manglende tilkomst for kontroll av kjeller på befaringsdagen. Ift. konstruksjons oppbygging og manglende avretting må det påregnes støtte avvik i denne etasjen. Merknader: -Innvendige overflater i 1 og 2. etasje hovedsakelig oppgradert i 2018. Gulv i 1 og 2. etasje opplyst avrettet i den forbindelse.

Anbefalte tiltak:

Nivellering av toppdekker i kjeller ved tilgang. Ellers ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom: 2016 Oppsummering:

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings.

Anbefalte tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistene.

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert 2016/2018.

Deler av innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Opplysning gitt av eier: "Avløpsrørene under huset er fra byggeåret. Rørene ligger «stu i stu» og har over tid forskjøvet seg noe, noe som gjør systemet sårbart for blokkeringer dersom det ikke brukes egnet toalettpapir." "I 2014 inspiserte Loftheim Renovasjon avløpsrørene under huset, frem til kum i hagen. Avdekket da at røret burde fornyes eller byttes." Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse senere oppgraderinger.

Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør.

-Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. -Stoppekran er ikke kontrollert, anbefales funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjonstestet stoppekran. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert fra 2016. Samsvarserklæringer fremvist.

Boligen har stedvis noe eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av

bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anbefalte tiltak:

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon Oppsummering:

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, da spesielt i kjeller for å hindre kondensering.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater:

Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusjnisen ved spyling, funksjon ivaretatt. -Sprekk i en flis under fordeler skap for vann, dette skyldes utløst spenninger, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -"Bom", noe mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpesluk. Funksjon ivaretatt. (Utbedres med bi-imp eller lignende) Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. Merknader: -Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Riss/krakelering i servant, ingen registrerte utettheter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistene.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering:

Drenering fra byggeåret, forventet levetid er utgått. Det registreres variable fuktverdier i påforet vegg, samt observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak:

Iht. alder og påpekte forhold anbefales drenering oppgradert. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og malt vegg i betong. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og bereder. Mekanisk avtrekk/pax vifte. Ca 75 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader: -Begrenset tilkomst på befaringsdagen. -Registrert saltutslag i yttervegg, påregnelig normalt, skyldes manglende fuktsikring og ventilering. -Stålsluk, påregnelig med utskiftning ved fremtidig oppgradering av våtrom/bunnledninger.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig røropplegg.

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstillers ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Våtrom: Kjeller - Bad Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Utstyr: Toalett, servant og dusj. Mekanisk avtrekk. Ca 35 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader: -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende, registrert variable fuktverdier og skader i treverk som tyder på utettheter. -Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskel, ved en lekkasje utenfor nisen vil gang bli påført skade.

-Drypplekkasje fra blandedbatteri. -Riss i servant. -Belegg omliggende toalett er mangelfull, rom tilfredsstillers ikke krav til tetthet. -Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Plassering av toalett er utidsmessig ift. størrelse av rom. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak:

Våtrom tilfredsstillers ikke dagens krav til tetthet, iht. alder og registrerte merknader må våtrom påregnes oppgradert.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

Dobbelgarasje, samt god biloppstillingsplass på egen eiendom (inkludert plass til 2 biler rett på utsiden av gjerdet, se bildebeskrivelse).

Solforhold

Eiendommen har helt optimale solforhold fra morgen til kveld.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Det er varmepumpe i stue og garasje, samt vedovn i stue og kjellerstue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 21 975

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 124 442

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 497 767

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 70, bruksnummer 394 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:

1108/70/394:

05.09.1956 - Dokumentnr: 2704 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

09.10.1957 - Dokumentnr: 3032 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

07.04.2025 - Dokumentnr: 392341 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

05.09.1956 - Dokumentnr: 2704 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:70 Bnr:43

17.06.1957 - Dokumentnr: 1799 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:70 Bnr:407

01.01.2020 - Dokumentnr: 1512239 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:70 Bnr:394

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse på bolig, datert 11.07.1957. Det foreligger ikke ferdigattest, noe som sannsynligvis skyldes boligens alder.

Det foreligger byggetillatelse, datert 15.05.2014 på garasje.

Det foreligger ferdigattest, datert 25.02.2020, på bod i tilknytning til garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen og bad/wc i kjeller er angitt som husholdningskjeller på godkjente tegninger fra kommunen, og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres videre oppmerksom på at det på godkjente tegninger ikke viser hva loftet kan brukes til. På tegningene er det en fast trapp og det tenkes da at loft er godkjent til det bruk det har pr dags dato. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp. Felles privat vannledning med andre eiendommer. Privat avløpsledning er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsendring for deler av Trones med PlanID 7621. Vedtatt dato: 06.01.1978. Dato for siste endring: 22.03.2021.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (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))

171 100 (Omkostninger totalt)

187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 961 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 977 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 979 800 (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 171 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

19.05.2025



Vi har gleden av å presentere Nikolai Astrupsgate 8!



En fantastisk eiendom både innvendig og utvendig.



En plass som virkelig innbyr til grillparty.



Boligen, som er fra 1958, er gjennomført og meget flott.



Hele eiendommen fremstår meget velholdt - huset er nylig blitt malt på sidene sør, øst og vest.



Her kan man nyte solstrålene fra morgenen av og til langt utpå dagen.



På utsiden er det terrasseområder både mot øst, sør og vest

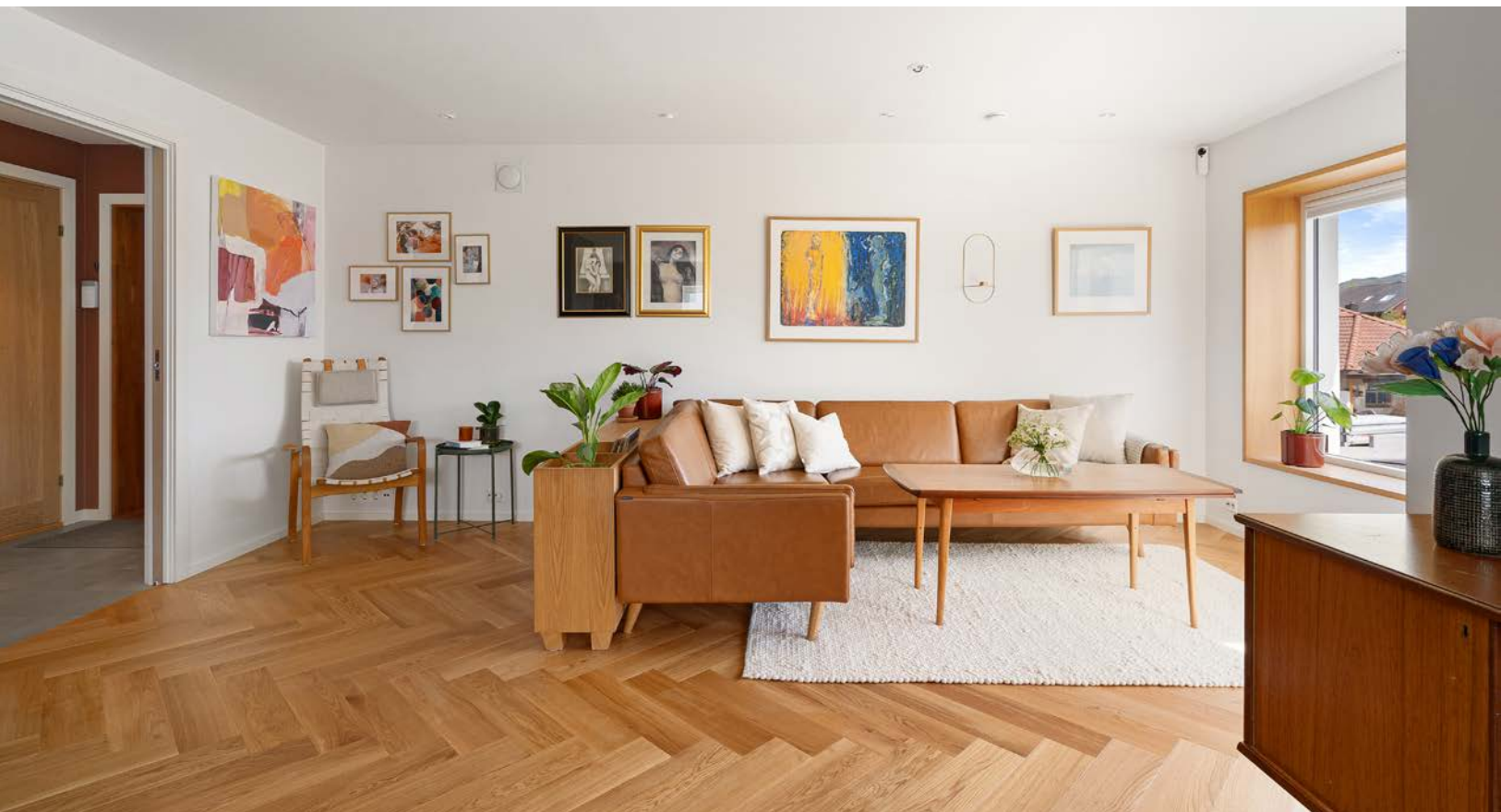


På utsiden av gjerdet er det også parkeringsplass som tilhører eiendommen – med plass til to biler (se markert felt).





Her kan både de minste og de eldste finne sin plass.



Her er det meste gjennomtenkt og gjennomført.



Parketten er lagt i fiskebeinsmønster og var helt ny i 2023. Herfra er det nydelig utsikt mot fjorden.



I hele denne etasjen er det gulvvarme.

Kjekk åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.

Praktisk å kunne lage mat og underholde gjestene på samme tid.





Det er integrert kjøleskap, fryseskap, koketopp, oppvaskmaskin, kombinert steke- og dampovn, samt kombinert mikro- og stekeovn



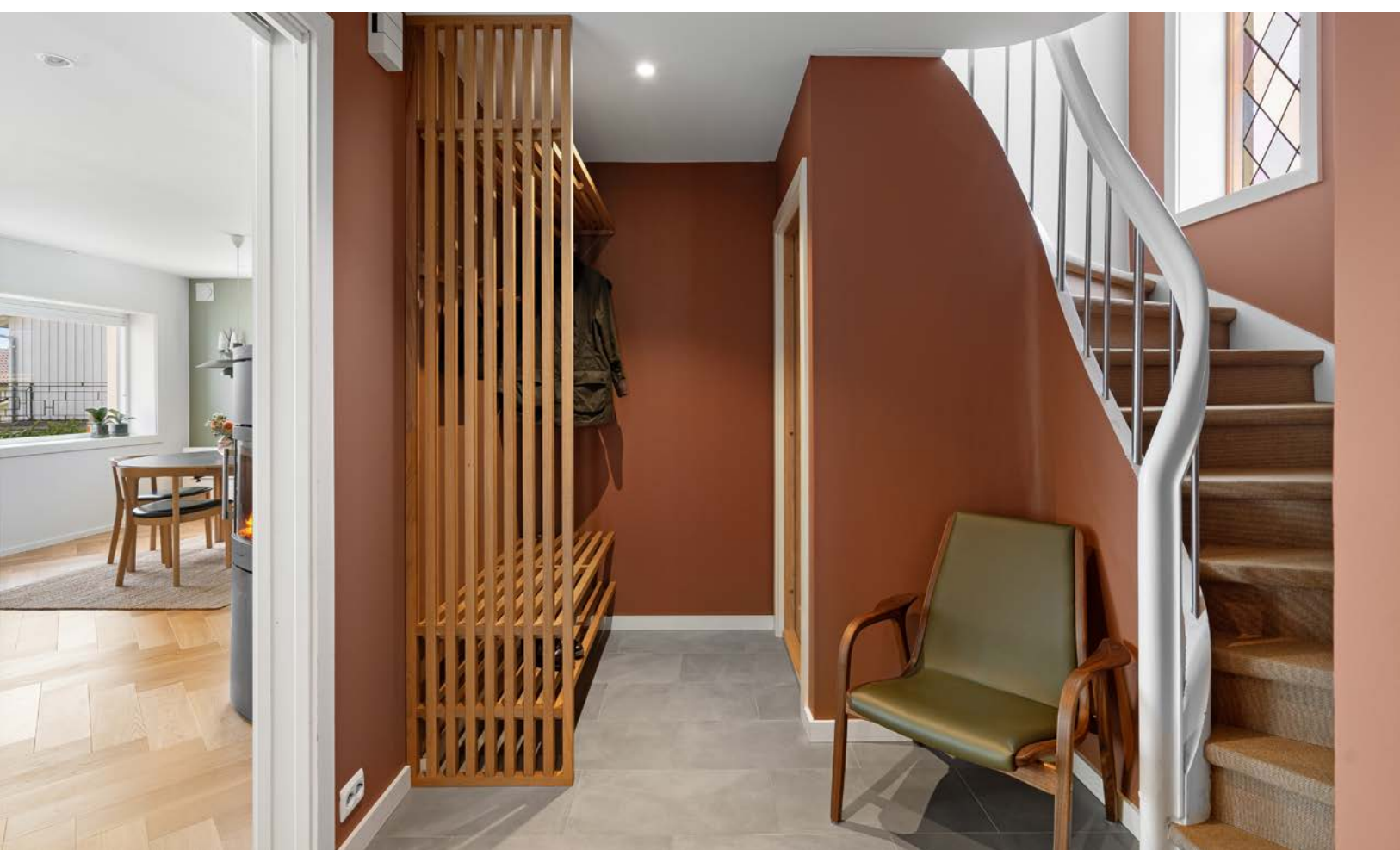
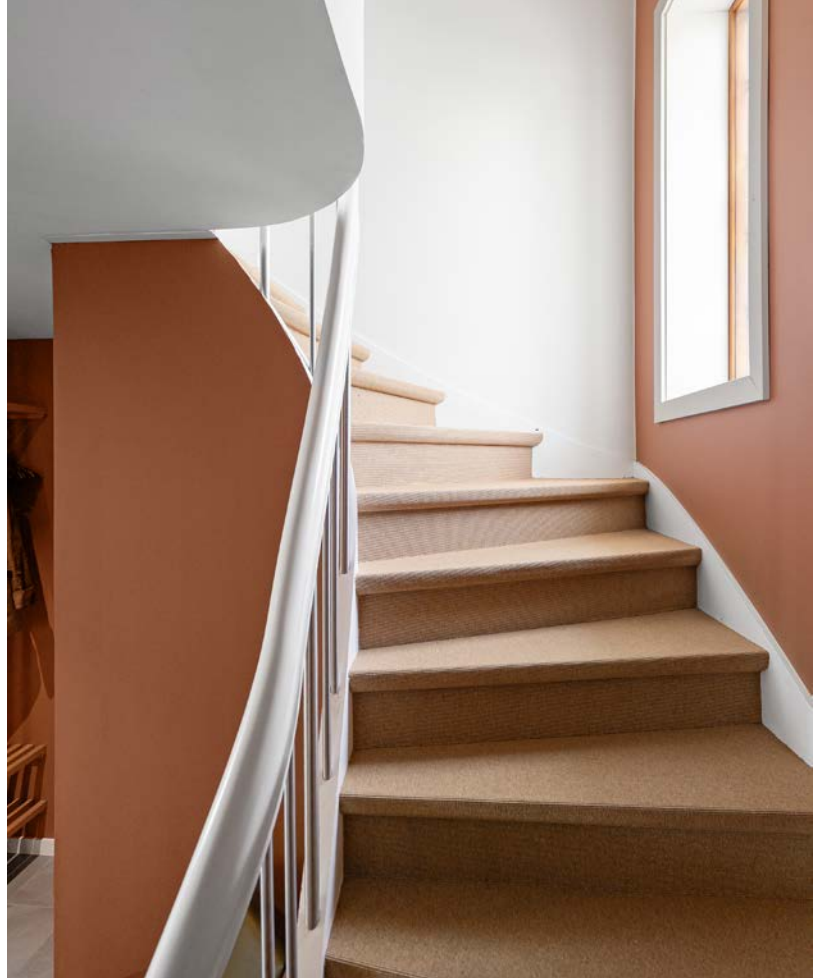
Et fantastisk kjøkken som selv de mest kresne vil elske.

Kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren Svanekjøkken.

Det er mye skap- og benkeplass.







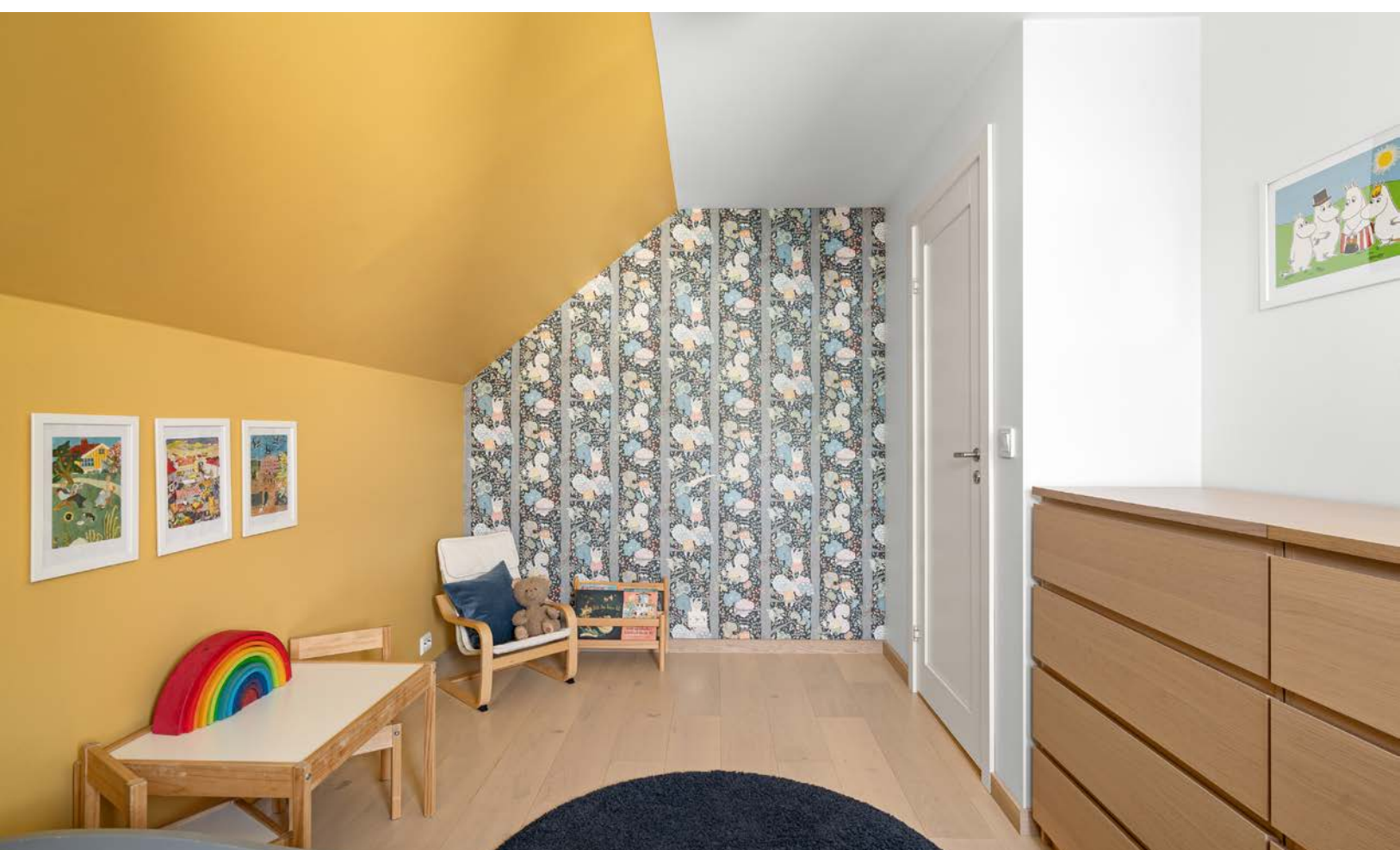


Luftebalkong mot sør.



Romslig hovedsoverom med god garderobeplass og utgang til balkong.







Et flott bad som vil gi en perfekt start på dagen.



Lekker baderom med gulvvarme.

Baderommet, som ble pusset opp i 2016, er innredet med badekar, vegghengt wc, dusjnisje og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil.







Romslig kjellerstue med gulvvarme (ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold).



I kjellerstuen er det en vedovn for god oppvarming.

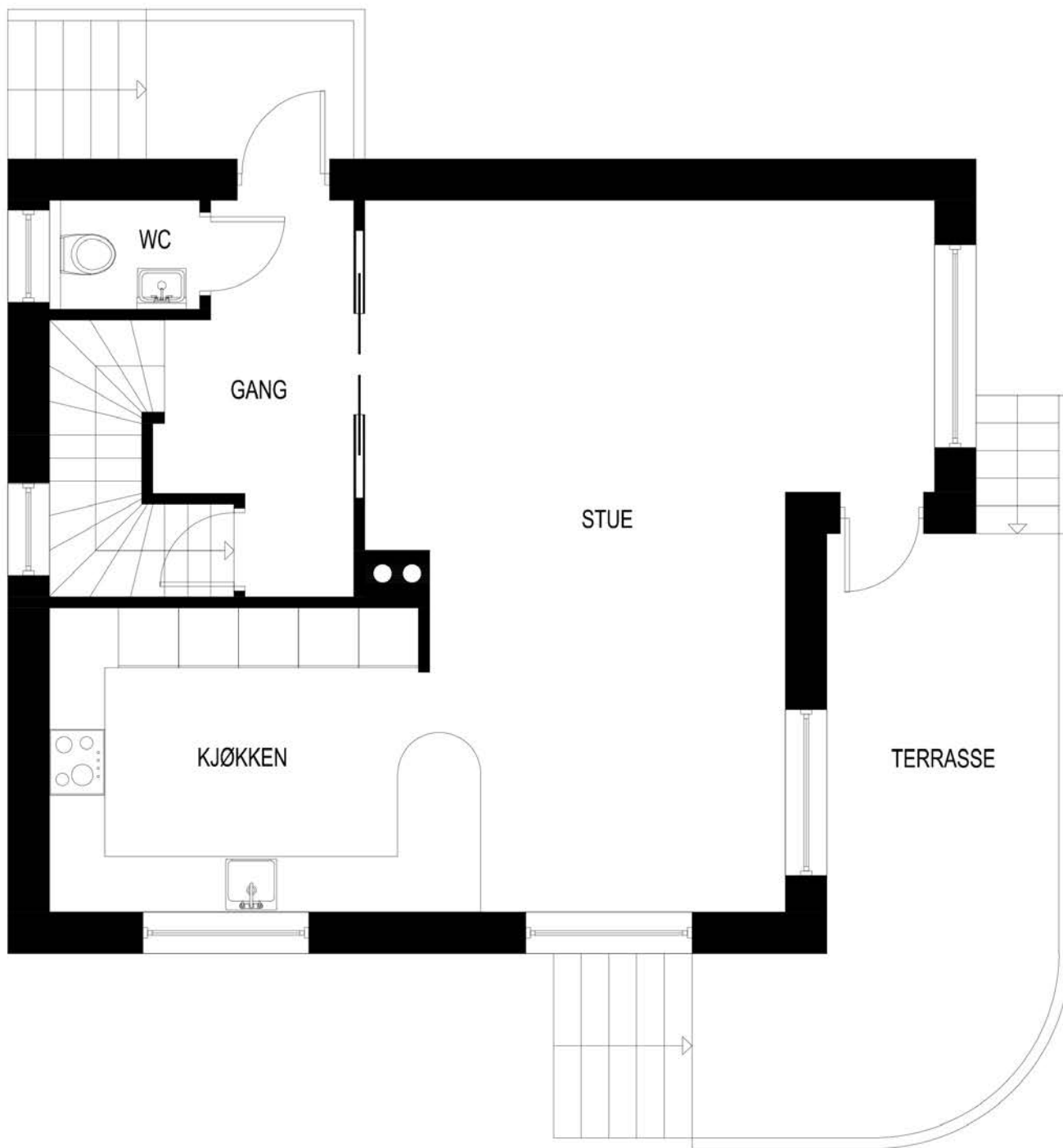


Romslig bod.



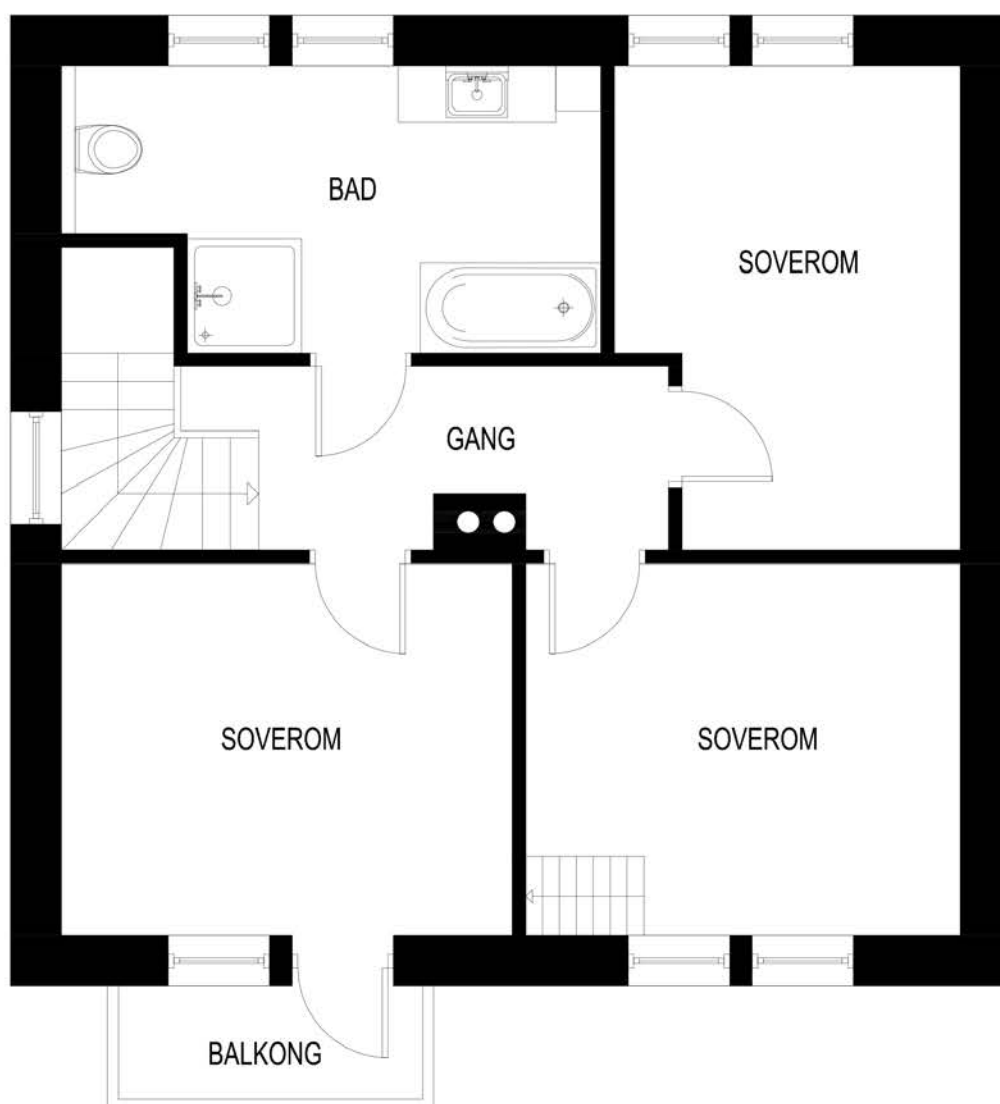
Vaskerom.





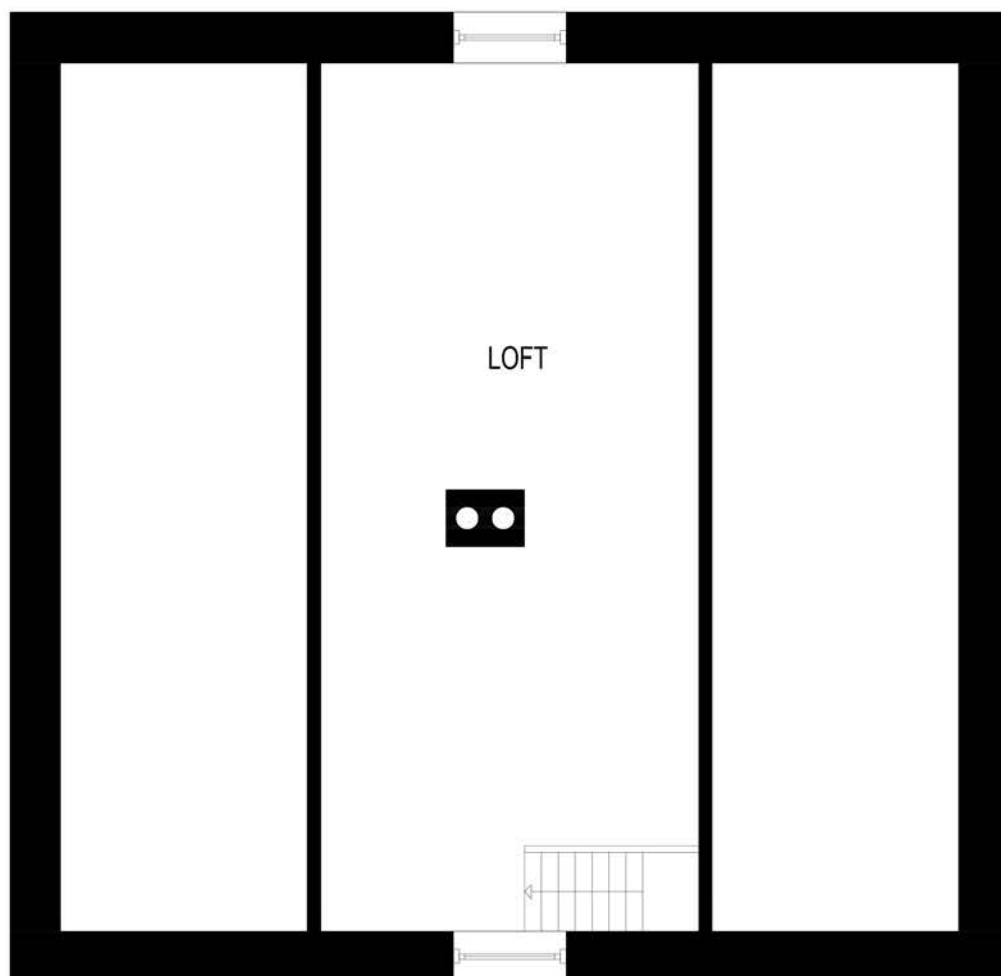
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.



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

aktiv.



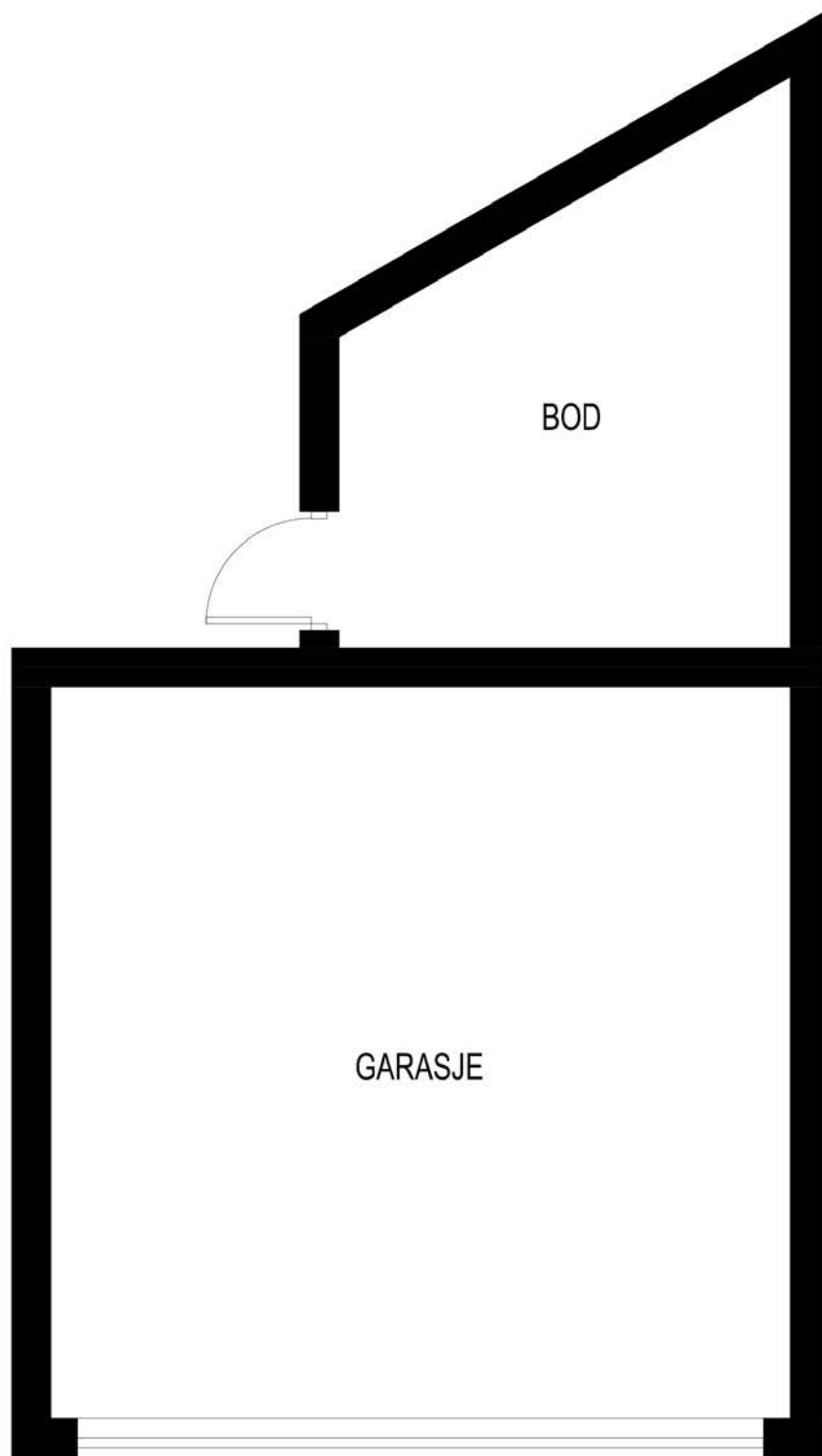
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.



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

aktiv.



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

aktiv.

Vedlegg

Nikolai Astrups gate 8 4307 Sandnes

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 204 m²

BRA-i: 170 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

15

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30243>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, forventet levetid er utgått.
Det registreres variable fuktverdier i påforet vegg, samt observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte forhold anbefales drenering oppgradert.
Opprette fall fra grunnmur.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og malt vegg i betong.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.
Mekanisk avtrekk/pax vifte.
Ca 75 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

- Begrenset tilkomst på befaringsdagen.
- Registrert saltutslag i yttervegg, påregnelig normalt, skyldes manglende fuktsikring og ventilering.
- Stålsluk, påregnelig med utskiftning ved fremtidig oppgradering av våtrom/bunnledninger.
- Hultaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig røropplegg.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant og dusj.

Mekanisk avtrekk.

Ca 35 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende, registrert variable fuktverdier og skader i treverk som tyder på utettheter.

-Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskel, ved en lekkasje utenfor nisjen vil gang bli påført skade.

-Drypplekkasje fra blandebatteri.

-Riss i servant

-Belegg omliggende toalett er mangelfull, rom tilfredsstiller ikke krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Plassering av toalett er utidsmessig ift. størrelse av rom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, iht. alder og registrerte merknader må våtrom påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvis noe riss/sprekker/avskalninger i pussen/maling.

Setning i grunnmur i vaskerom kjeller.

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

Registrert saltutslag på synlig grunnmur og betonggulv, ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprengning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Påforet vegger i kjellerstue med skumplastisolasjon, dette er ikke iht dagens tekniske anvisninger.

Anbefales utbedret ved fremtidig renovering.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Innredning/oppgradering av kjeller bør gjøres sammen med oppgradering av utvendig drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk 2. etasje målt til cm 99/100cm.
Rekkverk entre og balkong 1. etasje målt til ca 64 cm
Manglende håndløper til trapp balkong 1. etasje.
Stedvis avskalling, og synlig korrodering arming i underside balkong 1. etasje.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Balkong 1. etasje
Opprette tekking på membran, bedre drenering, samt pusse skadet betongdekke.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak byttet etter 2016, vinduer i kjeller med noe varierende alder
Merknader:

- Stedvis krakelering og avskalling i utvendige karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Kondensering i vinduskarmen i kjellerstue, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Mangelfull tetting omliggende vindu ved balkong, ingen registrerte følgeskade.
- Sprekke i glass i trapp mellom 1 og 2. etasje, ingen registrert følgeskade.
- Kjellerdør henger og tar i karm.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av enkelte beslag og hengsler anbefales.
Utskifting av enkelte eldre dører og vinduer med slitasje må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg.
Manglende fall på smyg over enkelte vinduer.
Korrodering i ventilhetter i yttervegg.
Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Ikke nærmere kontrollert.
Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig behandling av overflate.
Opprette fall i smyg.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av zink og aluminium.

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

Taknedløp er avsluttet over terrenget ved kjellertrapp, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Tg:2.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende ventilering på deler av takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 8 mm avvik på total planhet i 1 og 2. etasje.

Manglende tilkomst for kontroll av kjeller på befaringsdagen. Ift. konstruksjons oppbygging og manglende avretting må det påregnes støtte avvik i denne etasjen.

Merknader:

-Innvendige overflater i 1 og 2. etasje hovedsakelig oppgradert i 2018. Gulv i 1 og 2. etasje opplyst avrettet i den forbindelse.

Anbefalte tiltak

Nivellering av toppdekker i kjeller ved tilgang.

Ellers ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom: 2016

Oppsummering

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

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistenen.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert 2016/2018.

Deler av innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Opplysning gitt av eier:

"Avløpsrørene under huset er fra byggeåret. Rørene ligger «stu i stu» og har over tid forskjøvet seg noe, noe som

gjør systemet sårbart for blokkeringer dersom det ikke brukes egnet toalett-papir."

"I 2014 innserte Loftheim Renovasjon avløpsrørene under huset, frem til kum i hagen. Avdekket da at røret burde

fornyes eller byttes."

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse senere oppgraderinger.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

-Stoppekran er ikke kontrollert, anbefales funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Funksjonstestet stoppekran.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert fra 2016. Samsvarserklæringer fremvist.
Boligen har stedvis noe eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, da spesielt i kjeller for å hindre kondensering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusjnisen ved spyling, funksjon ivaretatt.
- Sprekk i en flis under fordeler skap for vann, dette skyldes utløst spenninger, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- "Bom", noe mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpesluk. Funksjon ivaretatt. (Utbedres med bi-imp eller lignende)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Riss/krakelering i servant, ingen registrerte utettheter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistene.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningene er iht regelverk.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Takhøyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

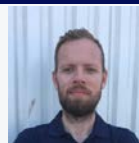
Navn: **Olav Tørresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nikolai Astrups gate 8, 4307 Sandnes**
Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **70** Bruksnr: **394** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1958 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av teglstein.
Yttervegg av teglstein som utvendig er pusset og slemmet.
Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.
Saltak i tre som er tekket med teglstein, med valmet overbygg ved entre og stue som er tekket med zink.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium og zink.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder, innvendig og utvendig mellom 2014-2025

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner/bygningsdeler har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	2
1. etasje	57	57	0	0	14
Kjeller	61	61	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	204	170	34	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	57	57	0	Entre/gang, wc og stue/spisestue/kjøkken. -BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	61	45	16	Kjeller entre/gang, bad, kjellerstue, og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Lagerrom og bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	34	0	34		Garasjerom - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	204	154	50		

Kommentar til arealberegning

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong 2. etasje - 2 m2 - TBA

Balkong 1 .etasje 14 m2 - TBA

2020

Utvendig bod i tilknytning til garasje - 13 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) (Fokus Byggservice as)

2014

Garasje - 33,50 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) (Stolt bolig)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra byggeåret, forventet levetid er utgått. Det registreres variable fuktverdier i påforet vegg, samt observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. alder og påpekte forhold anbefales drenering oppgradert. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Stedvis noe riss/sprekker/avskalninger i pussen/maling. Setning i grunnmur i vaskerom kjeller. Enkelte riss/sprekker i er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Registrert saltutslag på synlig grunnmur og betonggulv, ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprenning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur TG-1	
Støttemur fremstår i normal god stand iht. alder.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Påforet vegger i kjellerstue med skumplastisolasjon, dette er ikke iht dagens tekniske anvisninger. Anbefales utbedret ved fremtidig renovering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Innledning/oppgadering av kjeller bør gjøres sammen med oppgradering av utvendig drenering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse, støttemur og hageanlegg opparbeidet i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Rekkverk 2. etasje målt til cm 99/100cm. Rekkverk entre og balkong 1. etasje målt til ca 64 cm Manglende håndløper til trapp balkong 1. etasje. Stedvis avskalling, og synlig korrodering arming i underside balkong 1. etasje.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Balkong 1. etasje
Opprette tekking på membran, bedre drenering, samt pusse skadet betongdekke.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
(enkel glass i kjellerdør)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet 2016/2018/2022.
Eier opplyser at enkelte vindusrammer er av accoya. For nærmere informasjon konferer med eier.
Enkelte vinduer i kjeller fra 80 tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er i hovedsak byttet etter 2016, vinduer i kjeller med noe varierende alder

Merknader:

- Stedvis krakelering og avskalling i utvendige karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Kondensering i vinduskarmen i kjellerstue, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Mangelfull tetting omliggende vindu ved balkong, ingen registrerte følgeskade.
- Sprekk i glass i trapp mellom 1 og 2. etasje, ingen registrert følgeskade.
- Kjellerdør henger og tar i karm.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av enkelte beslag og hengsler anbefales.

Utskifting av enkelte eldre dører og vinduer med slitasje må påregnes på sikt.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegg opplyst slemmet/behandlet 2014/2023/2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg. Manglende fall på smyg over enkelte vinduer. Korrodering i ventilhetter i yttervegg. Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Ikke nærmere kontrollert. Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig behandling av overflate. Opprette fall i smyg.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Generell info:

Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefaler bedre ventilerings av hems/innredet kryploft.

6.9 Renner og nedløp

Type

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløp av zink og aluminium.

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

Taknedløp er avsluttet over terrenget ved kjellertrapp, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Tg:2.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Manglende ventilerings på deler av takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

6.11 Taktekking

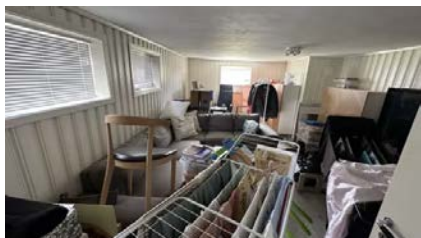
Type tekking	Tegltakstein
Tegl takstein og zink.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking, undertak og kasser opplyst skiftet i 2014. - Maldal Bygg	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekkt med takstein fra 2014, normal slitasje. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.	

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 8 mm avvik på total planhet i 1 og 2. etasje.

Manglende tilkomst for kontroll av kjeller på befaringsdagen. Ift. konstruksjons oppbygging og manglende avretting må det påregnes støtte avvik i denne etasjen.

Merknader:

-Innvendige overflater i 1 og 2. etasje hovedsakelig oppgradert i 2018. Gulv i 1 og 2. etasje opplyst avrettet i den forbindelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nivellering av toppdekker i kjeller ved tilgang.

Ellers ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Kjøkken: 2018



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Platetopp montert i 2025.

-Noe mindre svelling i bunnplate i under vaskekum og kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Sprekk i skuffe i frys.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningene er iht regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Bygge anmeldelse fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Takhøyde i kjeller ca 2m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: 2016



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperatursforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kloakk og overvann opplyst skilt i 2012. Avløpsrør hovedsakelig oppgradert 2016/2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Bygningens avløpsrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert 2016/2018.
Deler av innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Opplysning gitt av eier:

"Avløpsrørene under huset er fra byggeåret. Rørene ligger «stu i stu» og har over tid forskjøvet seg noe, noe som

gjør systemet sårbart for blokkeringer dersom det ikke brukes egnet toalettpapir."

"I 2014 inspiserte Loftheim Renovasjon avløpsrørene under huset, frem til kum i hagen. Avdekket da at røret burde fornyes eller byttes."

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

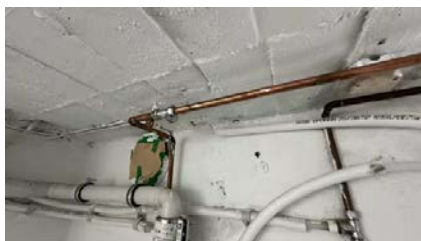
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse senere oppgraderinger. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør. -Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. -Stoppekran er ikke kontrollert, anbefales funksjonstestet. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjonstestet stoppekran. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
"ACS Elektroautomasjon AS flyttet og byttet sikringsskap i 2016. I 2018 ble alt det elektriske i hovedetasjen og 2. etg. byttet ut. Det ble satt inn EI-bil lader også i denne sammenheng" "Easee Home montert i garasje, på egen kurs. Klargjort for ladeboks nr. 2"	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert fra 2016. Samsvarserklæringer fremvist. Boligen har stedvis noe eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

2025

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2018, seneste service skal være utfør 2025. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

6.21 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

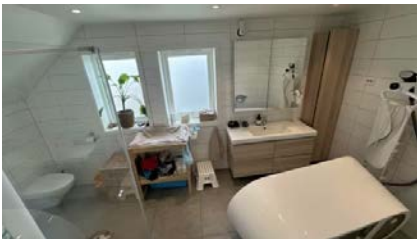
2021

Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder av nyere dato, ingen registrert skader på synlig del av bereder. Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, da spesielt i kjeller for å hindre kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.	

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, badekar, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, servant i innredning og badekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 18 mm fall fra gulv topp slukrist til topp hjelpesluk. Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad oppført i 2016. Gammelt bad ble revet, og det ble bygget nytt bad fra grunnen av. Badet ble utvidet og har fått nytt tettesjikt, membran og sluk i forbindelse med totalrenoveringen. -Fagmur og Flis AS - Øyvind Asheim AS (rørlegger) - Maldal Bygg (Svein Ole Maldal)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusjnisen ved spyling, funksjon ivaretatt.

-Sprekk i en flis under fordeler skap for vann, dette skyldes utløst spenninger, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-"Bom", noe mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpesluk. Funksjon ivaretatt. (Utbedres med bi-imp eller lignende)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, badekar, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, servant i innredning og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. Merknader: -Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Riss/krakelering i servant, ingen registrerte utettheter.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-0
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Kjeller - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og malt vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

Mekanisk avtrekk/pax vifte.

Ca 75 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen.

-Registrert saltutslag i yttervegg, påregnelig normalt, skyldes manglende fuktsikring og ventilering.

-Stålsluk, påregnelig med utskiftning ved fremtidig oppgradering av våtrom/bunnledninger.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig røropplegg.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Våtrom: Kjeller - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant og dusj.

Mekanisk avtrekk.

Ca 35 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende, registrert variable fuktverdier og skader i treverk som tyder på utettheter.

-Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskel, ved en lekkasje utenfor nisen vil gang bli påført skade.

-Drypplekkasje fra blandebeholder.

-Riss i servant

-Belegg omliggende toalett er mangelfull, rom tilfredsstillende ikke krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Plassering av toalett er utidsmessig ift. størrelse av rom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, iht. alder og registrerte merknader må våtrom påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert/lett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser i øver etasjer, med noe slitasje i dører i kjeller, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke luftte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilering og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Dør til bad 2. etasje tilslutter karm skjevt.

6.27 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp

Innvendig trapp er en åpen og lukket tretrapp fra antatt byggeåret.

Oppgradert i overflater til 2. etasje i 2018. Stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn.

Spiler i rekkverk, og avstand i trinn er ikke sikret iht. dagens krav. Lavt rekkverk(80cm)

Manglende håndløper på vegg i trapp.

Lav høyde i deler av trapp til kjeller, dagens krav til fri høyde er 2m.

Fastmontert stige til hems er ikke sikret. Lavt rekkverk på på hems.(70cm)

Utvendig trapp

Rekkverk kjellervange målt til 52 cm.

Manglende håndløper til kjellertrapp og trapp entre 1. etasje.

Stedvis riss/sprekke/avskalling i pusset vange/rekkverk, stedvis avskalling i og bom i skifer flis i trinn.

Lav høyde ved nedgang kjellertrapp.





6.28 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Innvendige merknader:

- Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale i kjellerstue.
- Branntilsyn opplyst utført av Roagaland Brann og Redning, påpekte avvik tilknyttet feieluke og skap som var montert nær inntil pipeløp i 2. etasje. For nærmere informasjon konferer med eier.
- Pipebeslag over tak montert i forbindelse med skifte av takteking i 2014.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pipebeslag montert på skorstein over tak, ingen registrerte merknader utover noe renninger. Ingen registrerte skader eller lekkasjer innvending kryploft/hems.

6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. (Oppført av Stolt bolig.) Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående tre paneler. Flatt tak i tre som er tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Aluminiums port m/port åpner. Merknader:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje. Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250058	
Selger 1 navn	
Olav Tørresen	
Gateadresse	
Nikolai Astrups gate 8	
Poststed	Postnr
SANDNES	4307
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7979673

Document reference: 1412250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2016 ble gammelt bad ble revet ned og utvidet til dagens bad, alt ble byttet fra murvegg og bjelkelag.
Arbeid utført av	Fagmur og Flis AS og Maldal Bygg (Svein Ole Maldal), Øyvind Asheim AS (rørlegger)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, alle sluker, vegger, gulv og tak ble gjort på ny. Veggene består av Litex plater. Ny membran ble lagt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært tilfeller med tett kloakk. Avløpsrørene under huset er fra byggeåret, rørene ligger "stu i stu", noe som over tid har ført til mindre forskyvninger i rørsystemet. Det anbefales å bruke toalett-papir som løser seg lett opp for å unngå tilstopping
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Loftheim Renovasjon: Inspeksjon av avløpsrør fra huset til nytt punkt i hagen. Erga Maskin: vann, kloakk og overvann ble separert i 2012-2013 ca.
Arbeid utført av	Loftheim Renovasjon AS - Erga Maskin

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I vaskerom og bod er det saltutslag på veggene.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garderobeskap på hovedsoverom må flyttes litt, ordnes før overtakelse av ny eier.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvet i kjelleren er ikke rett.
-------------	----------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ACS Elektroautomasjon AS: byttet sikringsskap i 2016 ifbm. bygging av bad. Unik Elektro AS: ifbm. renovering av hovedetasje, 2 etg. og loft i 2018, ble alt det elektriske byttet i denne forbindelse. Det ble også lagt ny kurs til vask/tørk/vvb i vaskerom.
Arbeid utført av	ACS Elektroautomasjon AS - Unik Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee Home lader i garasje, lagt opp til ladeboks nr. 2

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 faglært

Beskrivelse

Maldal Bygg (Svein Ole Maldal): skiftet tak i 2014. Ny takduk, lekter og panner. Stolt Bolig AS: satt opp garasje i 2014 Fokus Byggservice AS: bygget bod i forlengelse av garasje i 2020.

Arbeid utført av

Maldal Bygg (Svein Ole Maldal) - Fokus Byggservice AS - Stolt Bolig AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250058

Tilleggs kommentar

I 2018 ble hovedetasjen, 2. etg. og loft renoveret. Dette innebærer etterisolering, nye gulvplater i 2. etg og loft samt ny betonggulv i hovedetasje. Alle vindu i hovedetasje og 2. etg ble byttet til Førre Vindu (Accoya). Dette ble utført av Fokus Byggservice AS. Kjøkken ble skiftet i denne forbindelse.

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.



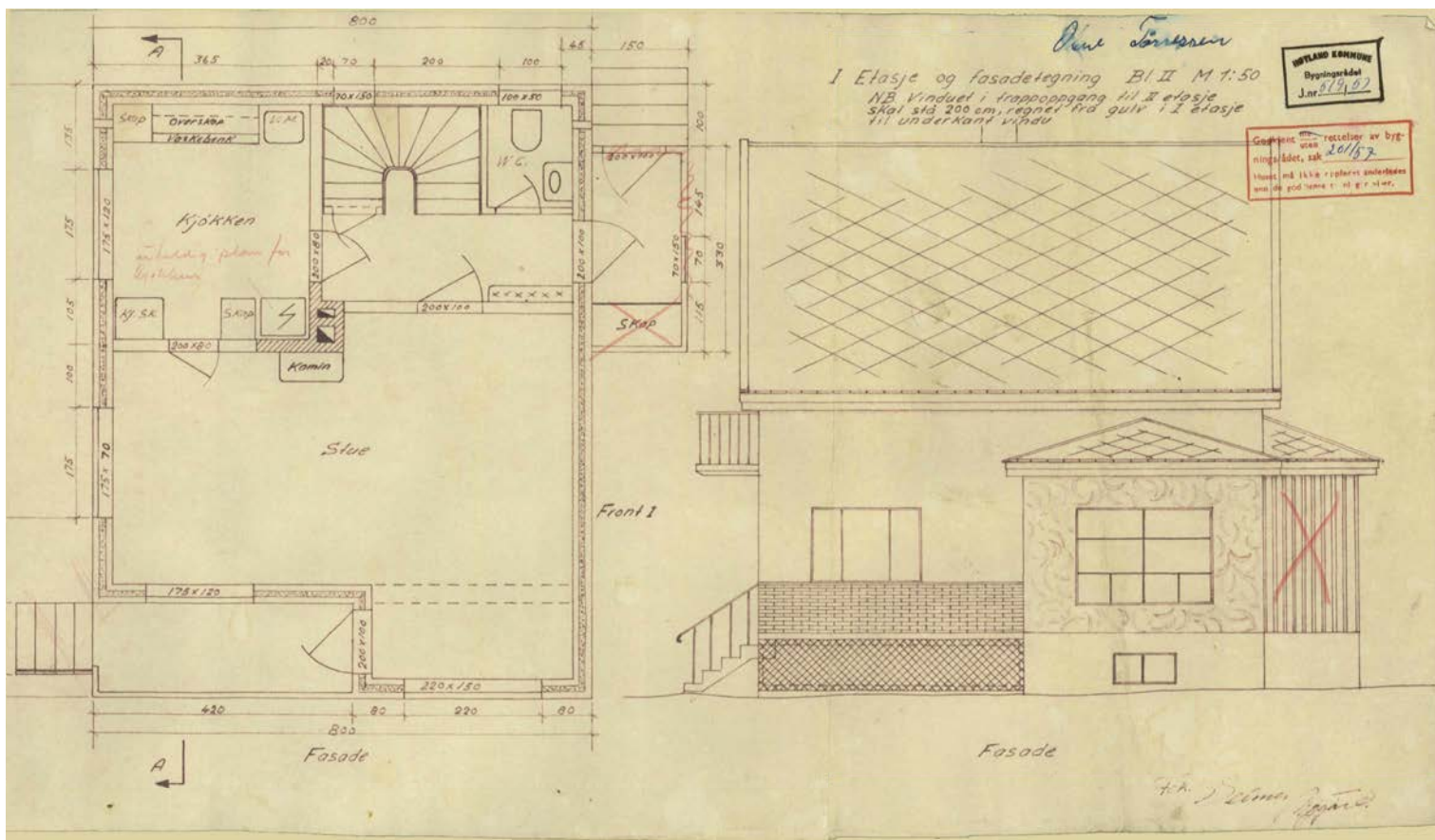
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Tørressen	67cdc2c2f05eed91b4cfa308 3fcb4ec3fa71a85c	17.04.2025 07:44:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

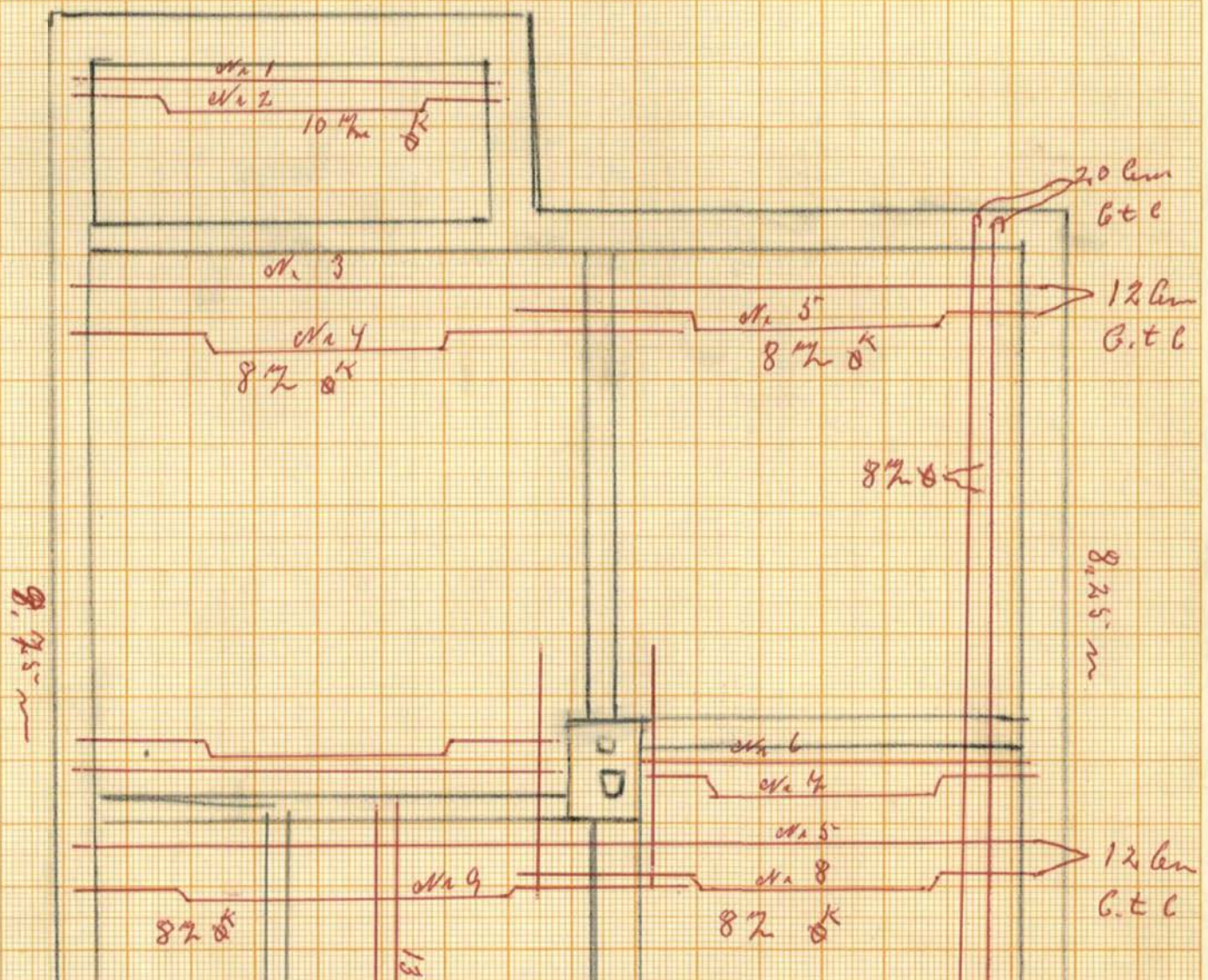
Document reference: 1412250058

- 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>





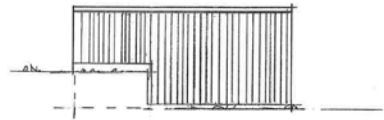
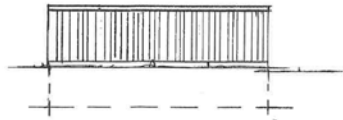
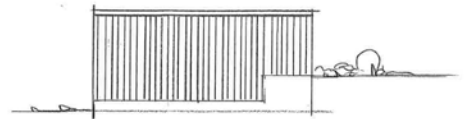
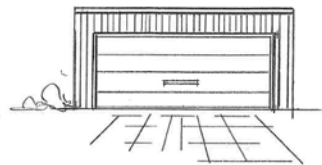
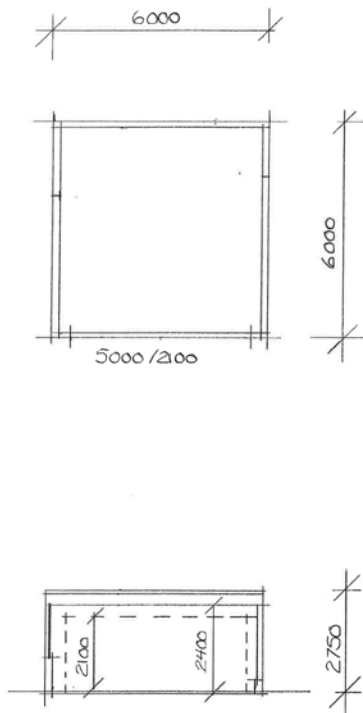
Olaf Töresen Trones



HØYLAND KOMMUNE
Bygningsrådet
J.nr. 219/57

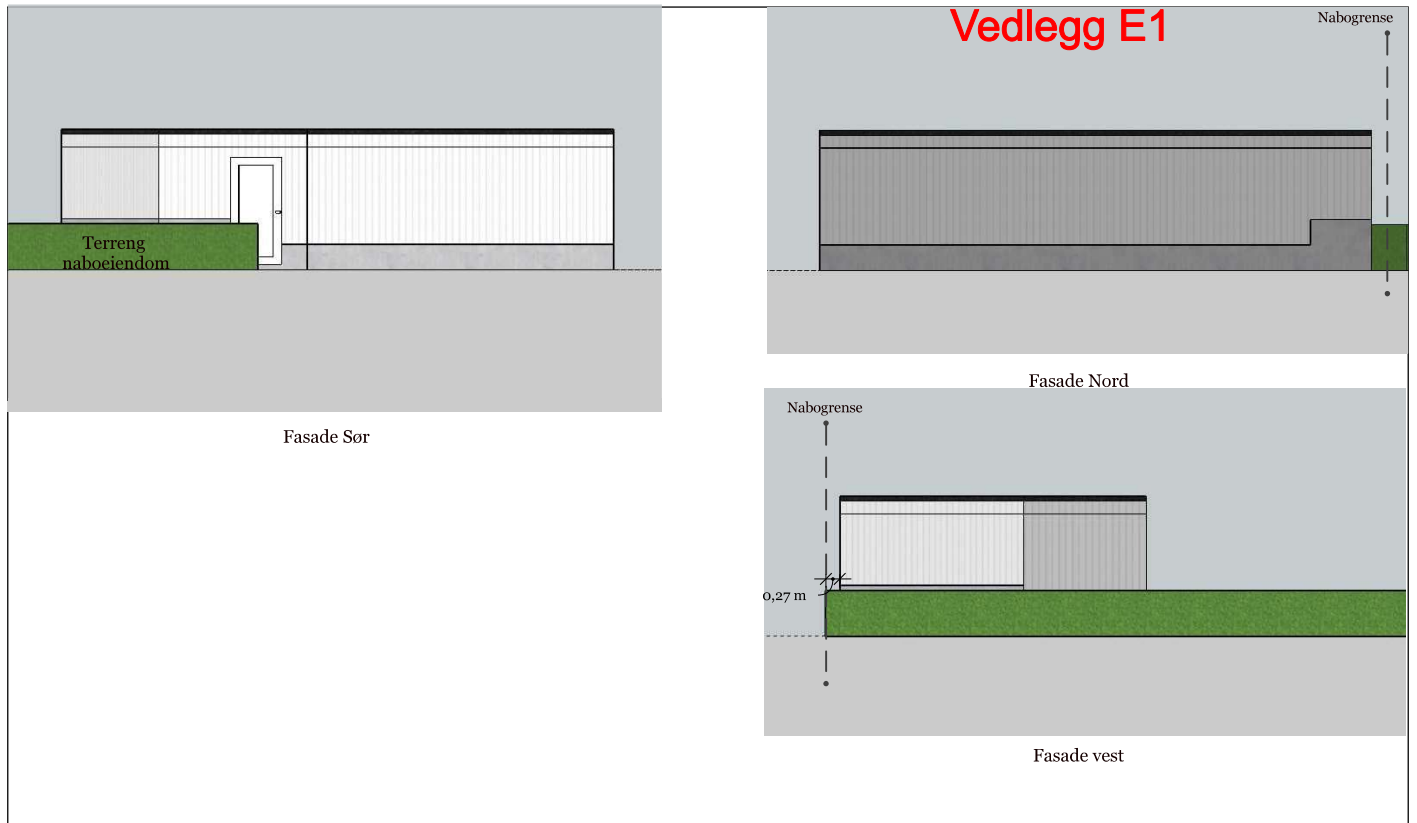
Godkjent ~~men~~ rettelser av byg-
ningsrådet, sak 201/57
Huset må ikke oppføres anderledes
enn de godkjente tegninger viser.

E1



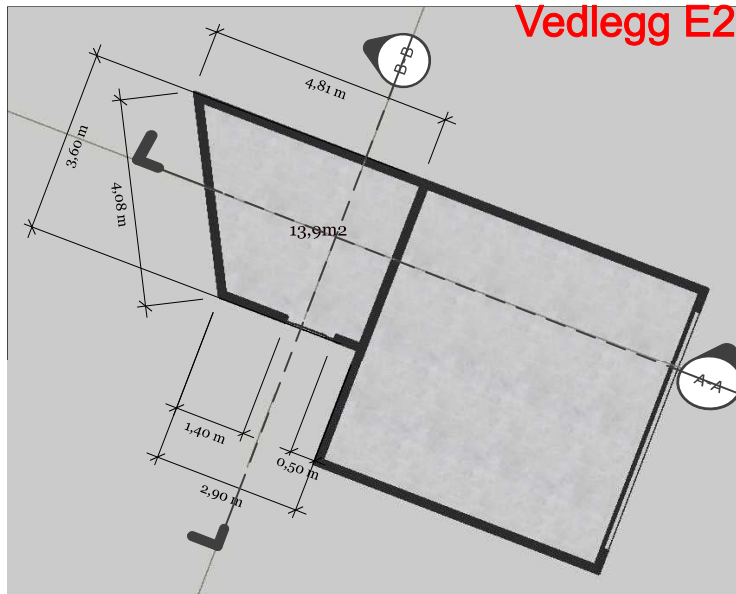
DOBBEL GARASJE
HARRIET BACKERS GATE 13
GNR 70 BNR 354

TEGN. EE DATO 30.04.14 MÅL 1:100



 Integral Rådgivning	Tiltakshaver		Tilbygg garasje, Nikolai Astrups Gate 8. Gnr. 70 Bnr 394. Sandnes Kommune		REVISIONS		A 03
	Olav Torresen				REMARKS		
	Tegnet av DEA	Dato: 28.08.2018	Fasader	Skala 1:100 A3	1	MM/DD/YY	
					2	---	
					3	---	
					4	---	
					5	---	

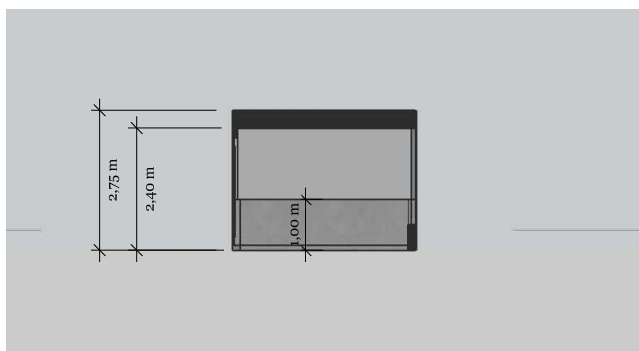
Vedlegg E2, E3



Plan



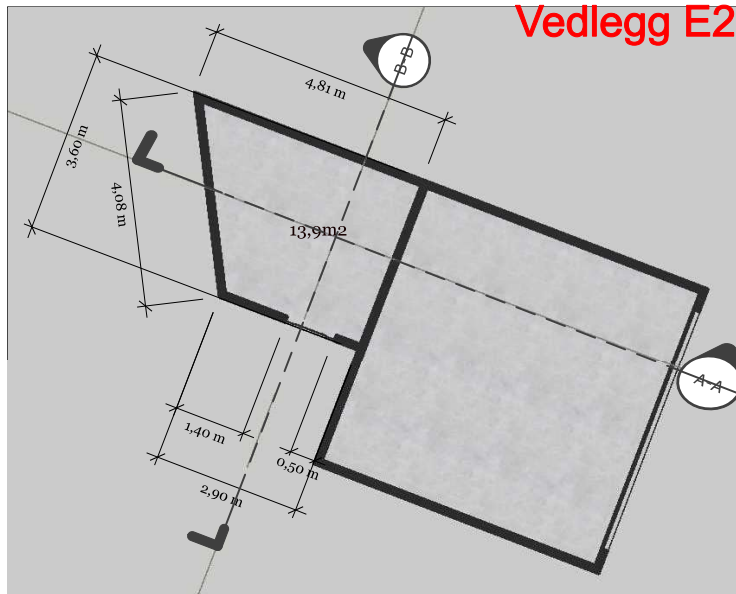
Snitt A-A



Snitt B-B

 Integral Rådgivning	Tiltakshaver		Tilbygg garasje, Nikolai Astrups Gate 8. Gnr. 70 Bnr 394. Sandnes Kommune		REVISIONS		A 02	
	Olav Tørresen				REMARKS			
	Tegnet av DEA	Dato: 28.08.2018	Plan og Snitt	Skala 1:100 A3	1	--/--/----		---
					2	--/--/----		---
					3	--/--/----		---
					4	--/--/----		---
					5	--/--/----		---

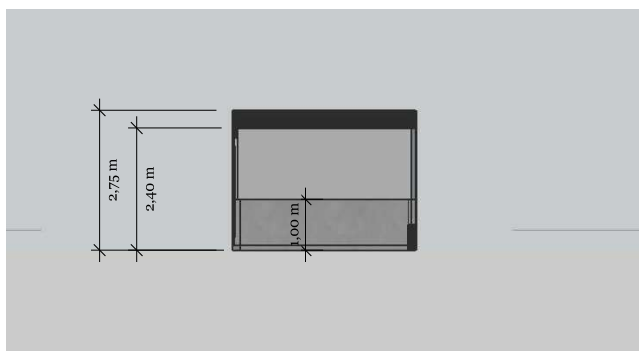
Vedlegg E2, E3



Plan

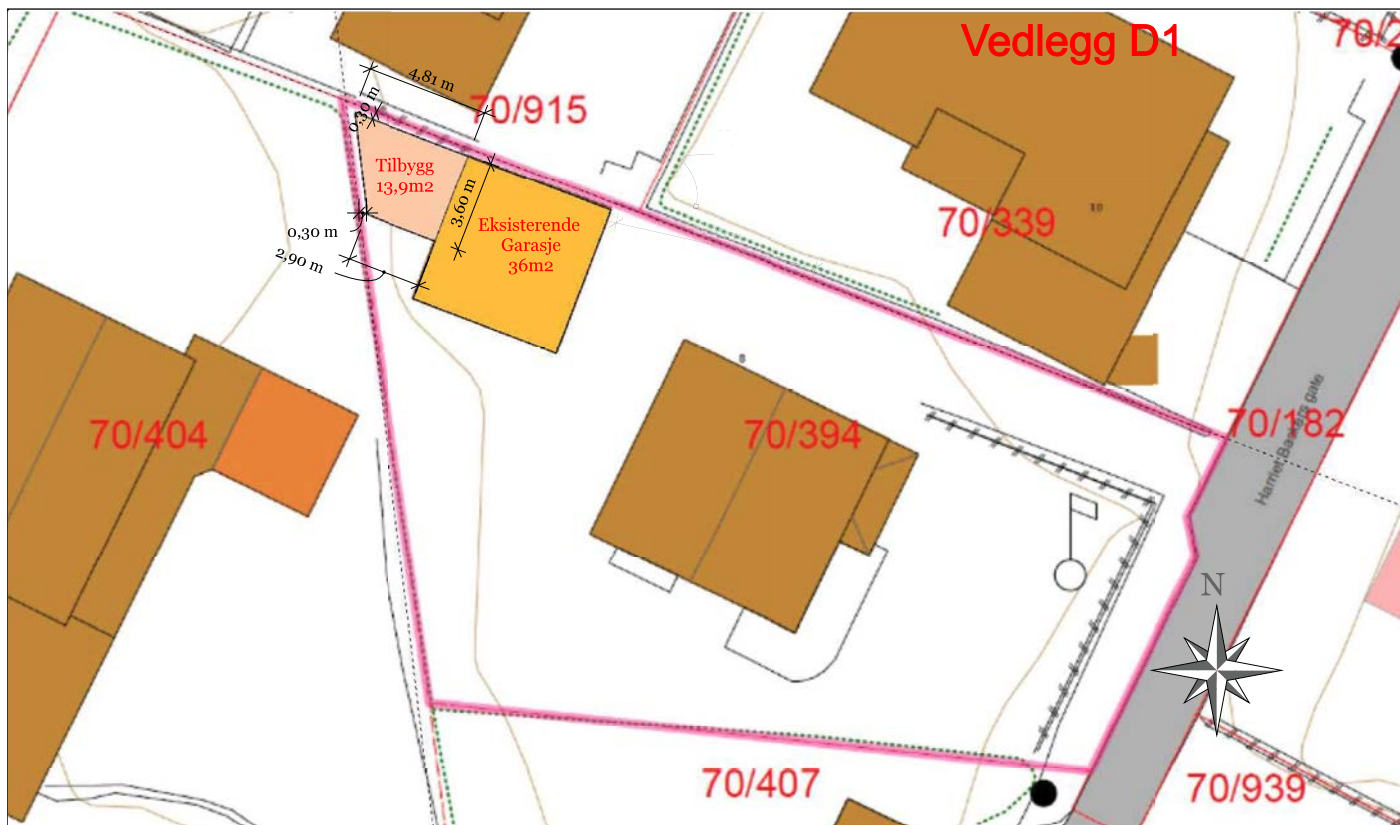


Snitt A-A



Snitt B-B

 Integral Rådgivning	Tiltakshaver		Tilbygg garasje, Nikolai Astrups Gate 8. Gnr. 70 Bnr 394. Sandnes Kommune		REVISIONS		A 02	
	Olav Tørresen				REMARKS			
	Tegnet av DEA	Dato: 28.08.2018	Plan og Snitt	Skala 1:100 A3	1	--/--/----		---
					2	--/--/----		---
					3	--/--/----		---
					4	--/--/----		---
					5	--/--/----		---



 Integral Rådgivning	Tiltakshaver		Tilbygg garasje, Nikolai Astrups Gate 8. Gnr. 70 Bnr 394. Sandnes Kommune		REVISIONS		A 01
	Olav Tørresen				REMARKS		
	Tegnet av DEA	Dato: 28.08.2018	Situasjonsplan	Skala 1:200 A3	1	--/--/-- --	
					2	--/--/-- --	
					3	--/--/-- --	
					4	--/--/-- --	
					5	--/--/-- --	

Utskrift

av møtebok for Høyland bygningsråd

i møte den 11. juli 1957.

Av 6 representanter var 4 til stede.

Sak 201/57. Jnr. 519/57.

Byggemelding av 4/7 - 1957 for Olav Törresen for en 77 m²,
1 ½ etasjes enebolig på gnr.70, bnr.394. Trones.

Tegninger udatert av Selmer Nygård.
Ansvarshavende: ikka anført.
Byggemåte: vangemur.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Minste fri etasjehøyde må være 2.35 m.

Det bør anordnes utvendig adgang til kjeller.

Rett utskrift attesteres:

Sendes herr Olav Törresen, c/o Olga Öksnevad, Austrått,
under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 12. juli 1957.

Magnus Røed.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Olav Tørressen
Harriet Backers gate 13
4307 SANDNES

Sandnes, 15.05.2014

Deres ref:
Saksbehandler: Vedran Milic

Vår ref: 14/04355-2
Arkivkode: 70/394

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

Gnr./Bnr: 70/394	Byggeadresse: Harriet Backers gate 13
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Tiltaksklasse:	Garasje, uthus til bolig-Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2 1
Tiltakshaver m/adr:	Olav Tørressen, Harriet Backers gate 13, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 15.05.2014

mottatt: 15.05.2014

Fakta:

Det søkes om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje på gnr./bnr. 70/394.
Uthus som vises på situasjonskart er revet fra før.

BYA = 36 m²

BRA = 34 m²

Gjeldende plan:

Reguleringsplan 7621 med bestemmelser.

Nabovarsel:

Samtlige naboer har avgitt skriftlige samtykke.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

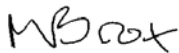
Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. Pbl § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Vedran Milic
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Situasjonskart

Tegninger

Melding om rett til å klage.pdf



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

INTEGRAL RÅDGIVNING AS
Terneveien 7
4375 HELLVIK

Sandnes, 31.10.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 18/11167-2
Arkivkode: 70/394

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. § 21-7 – tre ukers saksbehandlingstid

Gnr./Bnr: 70/394

Byggeadresse: Harriet Backers gate 13

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 181 Garasje, uthus til bolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Tiltaksklasse:

1

Ansvarlig søker m/adr:

INTEGRAL RÅDGIVNING AS, Terneveien 7, 4375 HELLVIK

Tiltakshaver m/adr:

Olav Tørresen, Nikolai Astrups Gate 8, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 18.10.2018

mottatt: 18.10.2018

Fakta: Det søkes om oppføring av tilbygg til garasje 14 m² BRA. Totalt garasjeareal med omsøkte tilbygg er 50 m² BRA.

Gjeldende plan:7621. Reguleringsendring for deler av Trones

Protest og merknad: Naboer er varslet.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

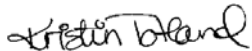
Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Marina Rørheim
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
situasjonsplan;tegning_ny_fasade;tegning_ny_plan;tegning_ny_snitt;Melding om rett til å klage

Kopi:
Olav Tørressen, Nikolai Astrups Gate 8, 4307 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 25.02.2020

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 20/23190-2
Arkivkode: 70/394

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 70/394

Byggeadresse: Harriet Backers gate 13

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 181 Garasje, uthus til bolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig
tilbygg mindre enn 50 m2

Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver m/adr:

Integral Rådgivning AS, Terneveien 7, 4375 HELLVIK
Olav Tørressen, Nikolai Astrups Gate 8, 4307 SANDNES

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for tilbygg på garasje med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.02.2020 hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i
samsvar med byggetillatelsen datert 31.10.2018.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og
bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg
«Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:
postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Stikningsplan
Melding om rett til å klage

Kopi:
Olav Tørressen, Nikolai Astrups Gate 8, 4307 SANDNES

Mottaker
Geodata

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583

Postnummer
4305
SANDNES
4375
HELLVIK

INTEGRAL
RÅDGIVNING AS

Terneveien 7



SANDNES KOMMUNE

DATO:

04.04.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 70.394.0.0

Adresse: Nikolai Astrups gate 8

Eierkontakt: Tørressen Olav

Kommunale avgifter for år 2025: kr 21 974,20 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 04.04.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 04.04.2025



Skatteetaten

Dato
03.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 70 Bnr 394 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nikolai Astrups gate 8, 4307 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 124 442
Som sekundærbolig:	kr 4 497 767

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	70	Bnr:	394	Fnr:	Snr:
Adresse:	Nikolai Astrups gate 8, 4307 Sandnes				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	70	Bruksnr	394	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	616.03 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	616.03 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	616.03 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	616.03 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7621
Navn	Reguleringsendring for deler av Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/06/1978 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_7621.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	616.04 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsendring for deler av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7621

Saksnummer

§ 1.

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

§ 2.

For alle felt kan oppføres bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER FELT D. KFR §4 § 3.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m². Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

§ 4.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

Byplanrådet skal godkjenne bebyggelsesplanene for kvartalene A og B og bygningsrådet for kvartalene C, D og E.

Bebyggelsen arrangeres som gruppebebyggelse, dog med individuell utforming av de enkelte hus.

Bebyggelsen skal tilfredstille disse krav:

De enkelte hus skal i prinsippet plasseres som vist på bebyggelsesplanen. Form og størrelse er dog ikke bundet av dette.

Huset kan plasseres med én vegg i eiendomsgrensen. En annen vegg kan plasseres inntil 2,5 m fra grensen. De øvrige vegger må ligge i minst 4 m's avstand eller i byggegrensen.

Når veggen blir plassert i eiendomsgrensen, skal det være anledning til å la inntil 60 cm takutstikk komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være anledning til vanlig vedlikehold av denne fra nabogrunn.

Når huset med en vegg plasseres i nabogrensen, kan denne bare være i 1 etasje med maks. mønehøyde 6,5 m. Dersom noen del av huset føres opp i 2 etasjer, må avstanden fra 2. etasje være minst 4 m fra eiendomsgrensen.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m.

Maks. bebyggelse, inklusiv garasje, av den enkelte tomt er en grunnflate lik 25 % av tomtens nettoareal for hus i 2 etasjer og 40 % for hus i 1 etasje, eventuelt med underetasje.

§ 5.

FELLESBESTEMMELSER.

For hver boligenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasjene kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, også når den blir oppført som tilbygg til bolighus.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 6.

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlig veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frsikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel.

§ 7.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 8.

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes

§ 9.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.01.2006	200505265	Gnr 70 bnr 65 og 567 – tomtedeling – 4 boligtomter. Alle parseller kan bebygges med en boenhet.
15.04.2014	201401126	Gnr 70 bnr 182 – tomtedeling – 3 tomter. Boligene på eiendommen gnr 70 bnr 182 kan oppføres i 2 etasjer og med høyde 6,5 meter målt fra ferdig gulv i 1. etasje. Hver tomt kan bebygges med 146 m2 BYA og

		en boenhet. Det kan tillates å oppføre utvendig hagebod i henhold til reguleringskartet med høyde 2,8 meter. Hagebod inngår i BYA for tomtene.
23.04.2015	201503853	Gnr 70 bnr 396 – tomtedeling. Den framålte tomt på eiendommen tillates bebygd med en boenhet og tomten kan bebygges med BYA maks 30%, i tillegg kommer garasje (iht § 3 i bestemmelsene).
21.05.15	201503859	Gjelder for gnr 70 bnr 397 og den fradelte tomt: Bolig skal plasseres innenfor viste byggegrenser med max. 120m ² BYA for tomt 1 (tomt mot vest) og 130m ² BYA for tomt 2 (tomt mot øst). I tillegg kommer garasje på 45m ² BYA og hagebod på 10m ² BYA. Nødvendig parkeringsareal utover dette medtas ikke i beregning. Garasje og hagebod tillates oppført utfor byggegrenser og i nabogrense, også ved sammenbygging med bolig. Balkong/terrasse over garasje tillates 4,0m fra nabogrense. Bolig kan oppføres i 2 etasjer + underetasje. Bolig skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 6,5m målt fra topp gulv i 1.etasje. Bolig kan inneholde sekundærleilighet i underetasje med inntil 65m ² BRA, dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles. Brannkrav mellom tomtene skal ivaretas av tomt 2 (tomt mot øst)
09.03.2016	15/13774	Gjelder for gnr 70 bnr 870: Det tillates 2 etasjer på hver bolig. Maks gesimshøyde skal være 6,5 meter målt fra topp grunnmur angitt i plan. Maks mønehøyde skal være 8,5 meter. Heving av eksisterende terreng på eiendommene tillates ikke. Det tillates kun en boenhet på hver eiendom. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 4 parkeringsplasser for sykkel. All parkering skal dekkes på egen grunn og skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
07.09.2016	15/13774	På eiendommen gnr 70 bnr 870 skal garasje plasseres på nordsiden av boligen. På gnr 70 bnr 978 skal garsjen plasseres på sørsiden av boligen. Mellom boligene skal det bygges en bod til hver bolig. Gnr 70 bnr 870 kan bebygges med 2 etasjer over kjeller, høyde kjellergulv = 42,0 Gnr 70 bnr 978 kan bebygges med 2 etasjer uten kjeller, høyde gulv 1.etasje = 43.8 Maks gesimshøyde = 6,5 meter, maks mønehøyde 8,5 meter. Det tillates kun en boenhet for hver eiendom.
27.02.2018	17/15522	Gjelder for gnr 70 bnr 67 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA for begge tomtene = 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligen skal bygges med saltak med mønehøyde 7,5 meter over ferdig gulv i 1.etasje. Begge tomtene skal ha adkomst fra Høgsfjord gata, ny tomt på østsiden av eksisterende bolig.
22.03.2021	20/42543	Endring av gnr 70 bnr.870: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates oppført med 2 etasjer over underetasje. Maks en boenhet.

		Hovedinngang tillates plassert i underetasje. Garasje (maks BYA = 40 m²) tillates plassert i terreng slik at topp gulv er mellom kote +42,0 og +42,2, og topp garasje er på nivå med hagerterreng. Ev. overbygd terrasse eller jordlag/gress på taket til garasjen skal tilpasses hagerterrenget og kan ikke overskride topp gulv 1.etasje bolig. Topp gulv underetasje tillates plassert mellom kote +42,0 og +42,2. Maks byggehøyde skal ikke overskride kote +53,3. Maks mønehøyde = 8,4 m og maks gesimshøyde = 5,5 m, begge målt fra topp gulv 1.etasje. Mot øst og vest tillates mindre utkrageringer utenfor regulert byggegrense på inntil 0,3m. Det tillates nødvendige forstøtningsmurer, gjerder, levegger, trapper m.m. utenfor regulerte byggelinjer. Bod tillates oppført i nordvest på eiendommen.
--	--	---

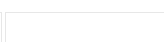
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

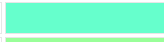
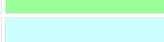
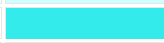
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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



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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nikolai Astrups gate 8, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/394/0/0

Dato: 2025-04-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 7621

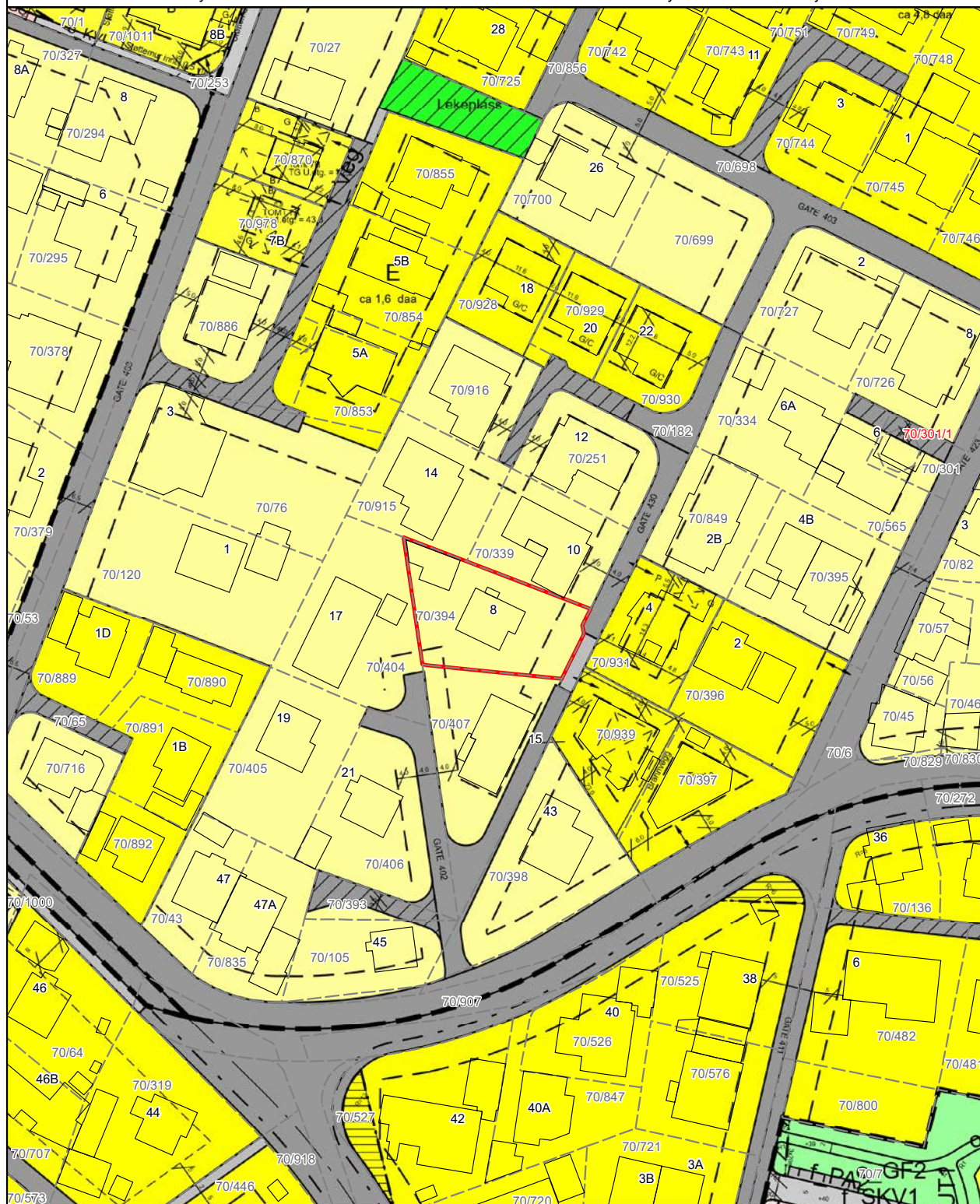
Ikrafttredelsesdato: 6.1.1978



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.



Vann- og avløpskart



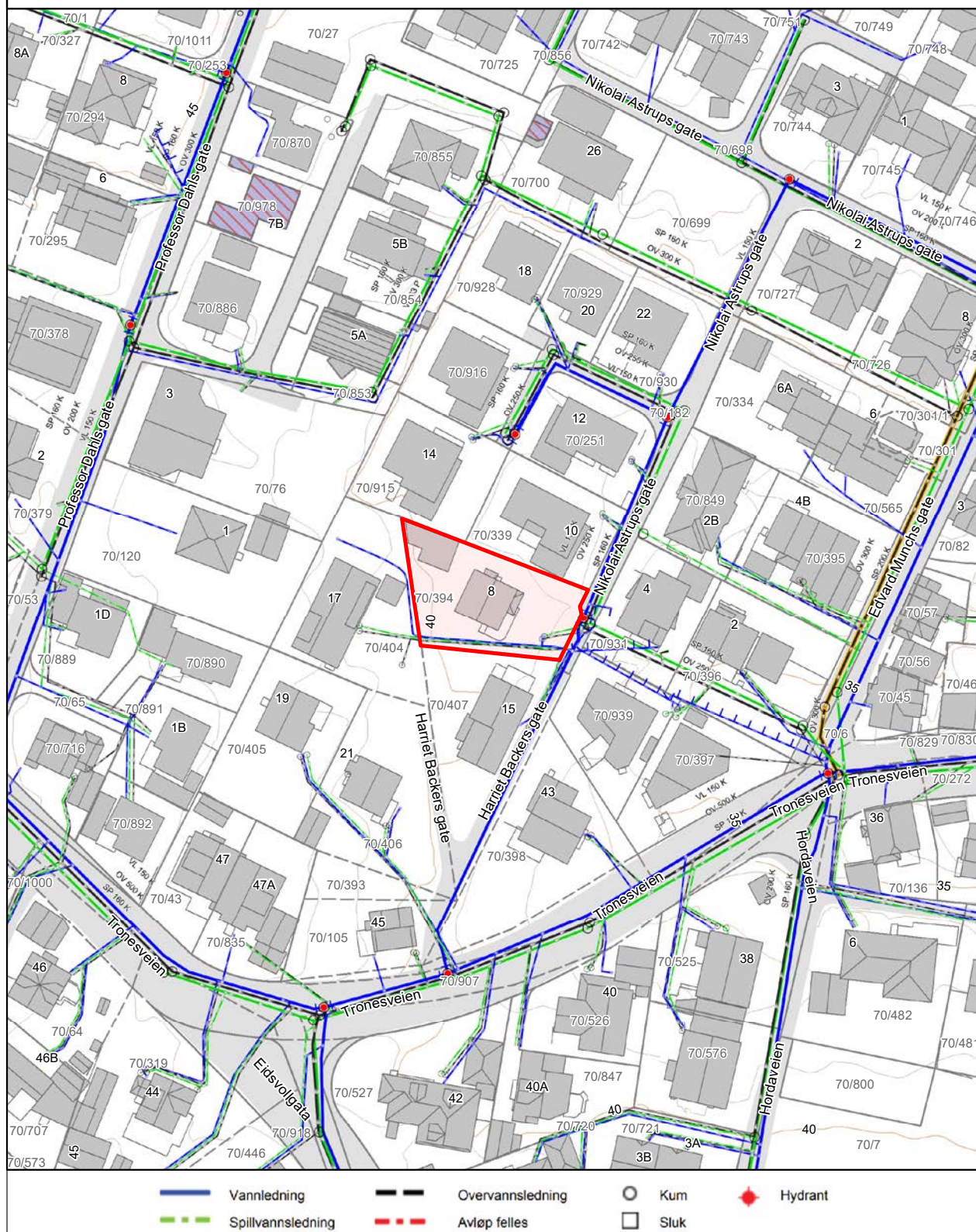
Adresse: Nikolai Astrups gate 8, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/394/0/0

Dato: 2025-04-02

Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: Nikolai Astrups gate 8, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/394/0/0

Dato: 2025-04-02

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Nabolagsprofil

Nikolai Astrups gate 8 - Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Professor Dahls gate Linje 2, 28, X40	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.6 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

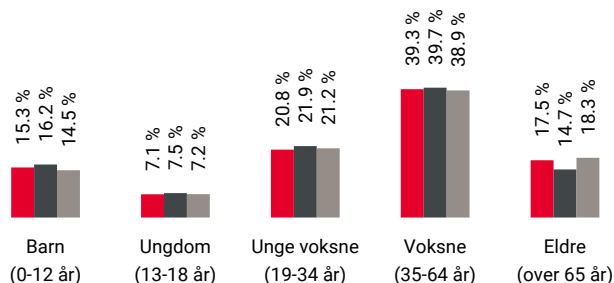
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	10 min 0.9 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	10 min
Kiwi Vågsgata	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Gamleverket - balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Robust Trening Sandnes 13 min 🚶

🚴 InterPadel Sandnes 13 min 🚶

Boligmasse



■ 56% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 20% blokk
■ 17% annet

«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågen

14 min 🚶



Vitusapotek Symra

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

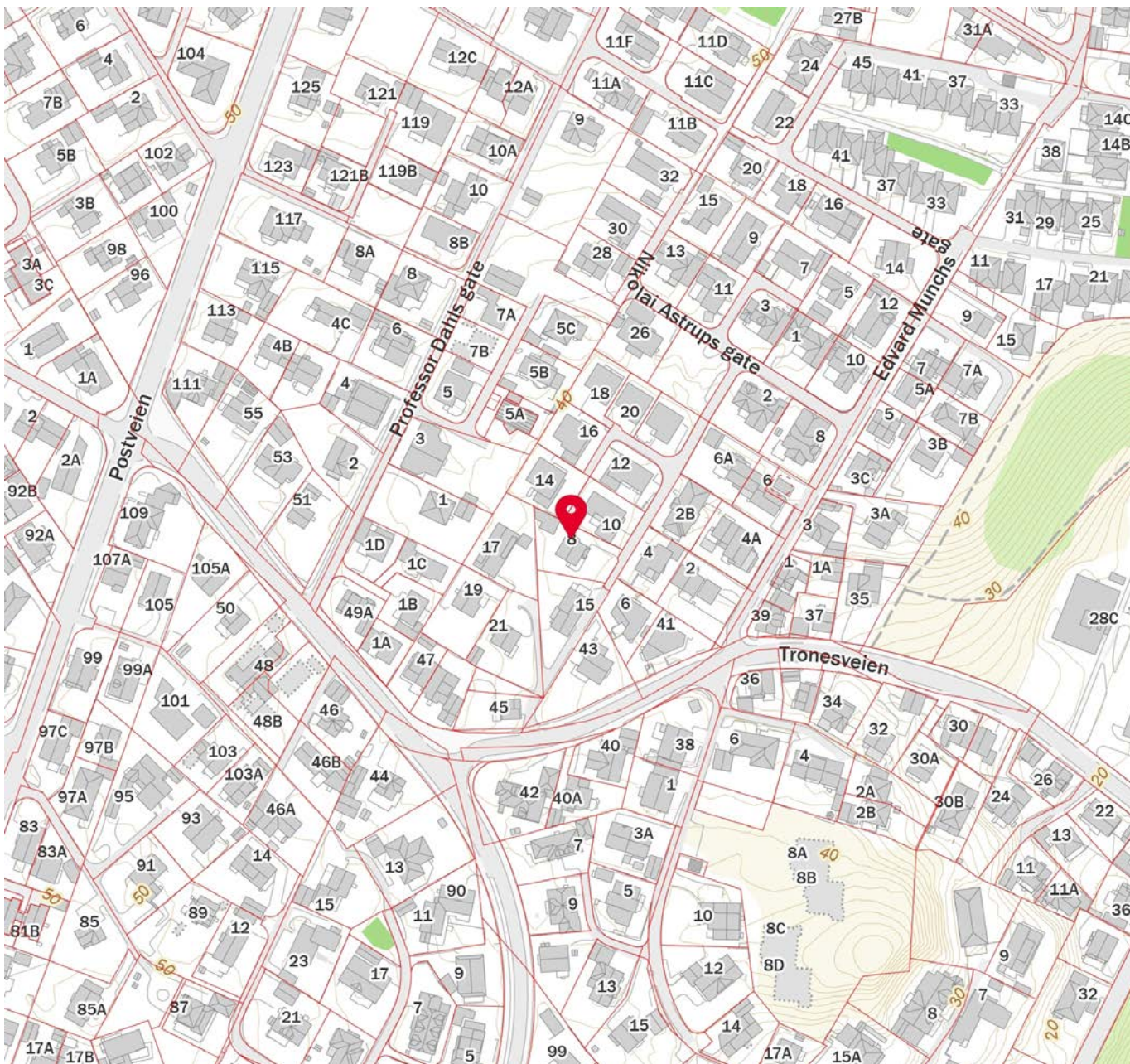
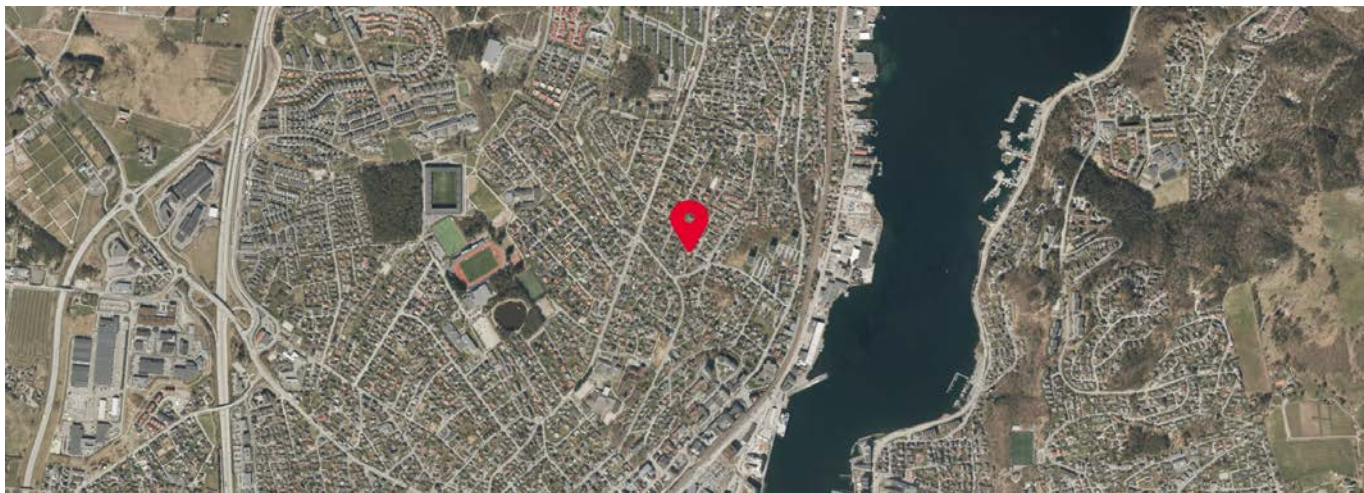
■ Trones/Altona

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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: Nikolai Astrups gate 8
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre