



aktiv.

Dirdalsgata 24, 4307 SANDNES

Flott enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Solrik og pent opparbeidet tomt. 4 soverom. 3 stuer. 2 bad.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Grethe Wathne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 234/234 kvm
Tomtstr.: 435.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 2865
Oppdragsnr.: 1412250001

Flott enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet.
Solrik og pent opparbeidet tomt.
4 soverom. 3 stuer. 2 bad.

Er du en av de som har gått på utallige visninger uten å ha funnet den boligen du ønsker? Nå er kanskje letingen over.

Velkommen til Dirdalsgata 24!

Meget sentral, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Trones.

Boligen ligger i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til skoler, barnehager og Rema-1000 i Postveien.

Flotte turområder ved Gisketjern, Varatunparken med frisbeegolf og sykkelpark. Bademulighet i Luravika.

Det er ca 20 minutters gange til Sandnes sentrum.

Gode bussforbindelser med stopp både i Postveien og Roald Amundsens gate.

Det er kort vei til kjøpesenteret Kvadrat, hele Forusområdet og påkjørsel E-39.

Lett adkomst til flott sykkelvei langs Gandsfjorden samt den nye sykkelstamveien mellom Sandnes og Stavanger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m² Gang, kjellerstue, soverom, bad, bod, teknisk rom/bod og bod under trapp

1. etasje

BRA-i: 98 m² Vindfang, gang/garderobe, stue, kjøkken m/spiseplass, vaskerom og gjestetoalett

2. etasje

BRA-i: 65 m² Loftstue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Utvendig bod i carport

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport med utvendig bod, carport på ca. 16 m² er ikke et måleverdig areal iht.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Terrasse er ikke nærmere vurdert siden utforming med overgang gangsti/terrasse med belegningsstein anses som en del av hageanlegg og bruksareal er vanskelig å definere.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 435 kvm.

Tomten er solrik og pent opparbeidet med lømurer, belegningsstein og beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Dirdalsgata 24!

Meget sentral, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Trones.

Boligen ligger i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til skoler, barnehager og Rema-1000 i Postveien.

Flotte turområder ved Gisketjern, Varatunparkern med frisbeegolf og sykkelpark.

Bademulighet i Luravika.

Det er ca 20 minutters gange til Sandnes sentrum.

Gode bussforbindelser med stopp i Postveien og Roald Amundsens gate.

Det er kort vei til kjøpesenteret Kvadrat, hele Forusområdet og påkjørsel E-39.

Lett adkomst til flott sykkelvei langs Gandsfjorden samt den nye sykkelstamveien mellom Sandnes og Stavanger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området.

Skolekrets

Konf. skolekontoret i Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med kort vei til busstopp i Postveien og Roald Amundsens gate.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Sandnes kommune.

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.
Carport m/bod medfølger.

Standard

Dirdalsgata 24 er en flott boligeiendom.
Boligen har kun hatt en eier, og kun vært bebodd av en person de siste 15 årene.
Det gode inntrykket blir bekreftet etter en gjennomgang i boligen.
Boligen går over 3 plan og gir rom for ro og god atmosfære. Avstemte material og fargevalg satt sammen med store vindusflater og god takhøyde gir en optimal opplevelse. Selv om boligen har en åpen løsning vil du alltid finne rom for egentid

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:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terreng er opparbeidet med belegningsstein, mindre ujevnheter i terreng er påregnelig normalt. TG:2_ Det mangler rekkverk/håndrekk ved utvendige trapper, anbefales etablert for ivareta personsikkerhet, sikring mot fall. - Rekkverk fransk balkong er målt til 93 cm dermed under 1 m, rekkverk er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales oppgradert iht. dagens krav, for ivareta personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte utv. karmlister som

er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Vannmerker i karm vindu soverom 2.etasje skyldes sannsynlig inndrev av vann når vindu står i luftstilling. Dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje

i pakninger låskasser og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig

behandles for å unngå sprekker og skader. Innerdører normale bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil

kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Fasade nord/vest Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørking/utluftning av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader. Sprekk i kledning under vindu fasade sør, mindre buling, glipper i utv. kledning fasade sør, kan med fordel

etterfestes. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Utv. kledning er festet med spikerpistol (lufttrykk) innfestning av kledning mot bakforliggende lekter kan med fordel kontrolleres. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, yttervegger mot sør behandles.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperra/isolasjon på ventilasjonskanal mot vegg er ikke tilfredsstillende tett rundt.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal og tetting rundt på loft må kontrolleres/utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Evt. mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med beslag, kun besiktet fra bakken., ingen vesentlige avvik registrert Det er ikke etablert plate foran feieluke i kjeller.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feie kontroll.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen vesentlige synlige merknader. TG._2 Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er registrert noe knirk i trapp, ikke uvanlig, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom. Drens fra samle skap ligger forbi vegg, lav oppbrett av membran/ tetsjikt mot vannrør i gulvet. Varerør i samleskap er ikke synlig avsluttet med manskjett som tetting rundt vannrør. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør vurderes oppgradert over tid evt. i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

TG.2_Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er i normal stand iht. alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG.1_ Bygningen har balansert ventilasjon i 1.og 2.etasje, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales. TG.2_Mekanisk avtrekk våtrom i kjeller. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje iht. alder. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det finnes derimot 2 sluk i gulvet. Mindre riss/sprekke i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj og utenfor.

Mindre bom i fliser (luftlommer) på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt membran og klemring er begrenset synlig for kontroll, membran er synlig etablert i sluk i dusj.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere

klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Begrenset tilkomst til sluk.

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje, bom (luftlommer) i enkelte fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vaskerom fungerer med dagens stand men må vurderes oppgradert på sikt pga. alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Membran er registrert i oppbrett mot terskel i dør til bad. Det gjøres oppmerksom på at tettsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Med

bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved kjeler vange, sikring ved lysgrav, rekkverk/hånd rekke ved utvendig trapp. Lysgrav skjermes av beplantning med busker langs kanten i vår/sommer ifølge eier. Steingard oppført i naturstein er antatt vernet, enkelte løse stein, rekkverk mangler.

Steingarden strekker seg mellom flere eiendommer og ble bevart/ sikret i byggeperioden og supplert med en ekstra mur ved nivåsenkning på innsiden ifølge eier. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Tilstand støttemur i naturstein undersøkes nærmere.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

NextGentel 5G

Parkering

Parkering i carport samt flere biloppstillingsplasser i gårdsrom.

Diverse

Følgende følger ikke med i handelen:

Lamper over spisebord.

2 hengelamper og vegglampe i stue.

1 stk vegglampe i loftstue.

Nattbord og sengegavl på hovedsoverom.

Hyller på vegg i gang.

Garderobehyller i vindfang.

Hyller i stor bod underetasje.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i spisestue, peis i stue ellers elektrisk.

Ny varmpumpe installert i 2023.

Balansert ventilasjon: Villavent roterende varmeveksler som gir effektiv varmegjenvinning. Eier skifter regelmessig filter og rengjør ventiler og kanaler.

Det er varmekabler i gulv spisestue, yttergang, gjestetoalett, bad 2. etasje og vaskerom.
Det er og varmekabler i gulv soverom i underetasjen, i kjellerstue, bad og tilliggendebod.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 714

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 838 628

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 354 513

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Ingen årlig innbetaling.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 2865 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/2865:

05.01.2004 - Dokumentnr: 56 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

05.01.2004 - Dokumentnr: 56 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

19.12.2002 - Dokumentnr: 12538 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:116

01.01.2020 - Dokumentnr: 1372089 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:2865

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 03.11.2004
Megler gjør oppmerksom på at naboeiendom side nord/vest gnr 69, bnr 296 skal bebygges med nyoppført tomannsbolig.
Naboeiendom gnr 69, bnr 274 skal bygge på eksisterende bolig med hagestue side sør.
Konf. megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer.

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 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 korleksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal 435.28 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringszone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 435.28 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 435.28 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 435.28 kvm

Omravn

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 6203-05

Navn Bebyggelsesplan for gnr. 69, bnr. 116, Lysegt

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/20/2001 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6203-05.pdf

Delarealer

Areal 435.29 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

PlanId 6203

Navn Reguleringsplan for deler av Trones og Lura

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07/03/1963 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6203.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Felt navn

Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

17.03.2025



Velkommen inn.



Gang inn til vaskerom, gjestetoalett, kjøkken og stue.



Trapperom med vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



Flott innebygget peis fungerer som romdeler melleom kjøkken og stuerom.



Lyst og lekkert



Funksjonelt og tidløst kjøkken av type HTH. Arbeidsbenk på begge sider gjør matlagingen til en lek. Godt med skap og benk plass. Alle hvitevarer er integrert.



Spisestue og kjøkken er knyttet sammen på en spennende måte. Her blir kokken aldri stående alene. Rommet har ekstra takhøyde og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



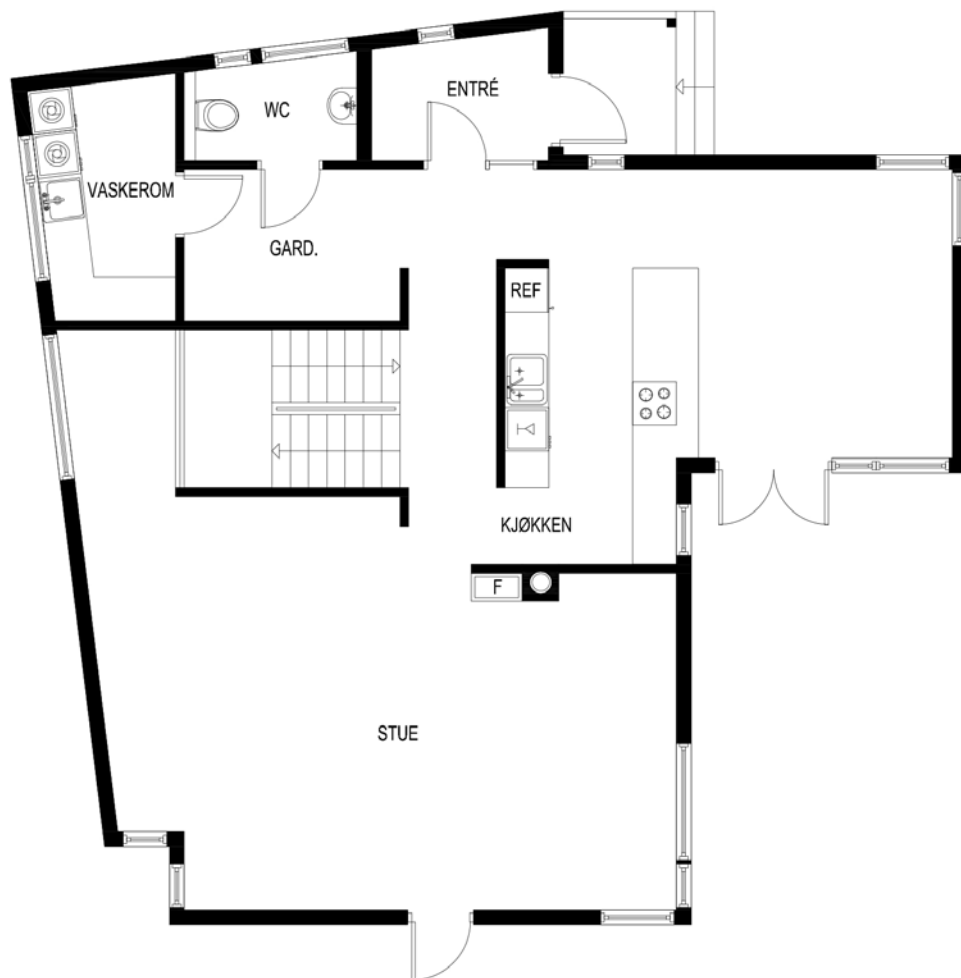
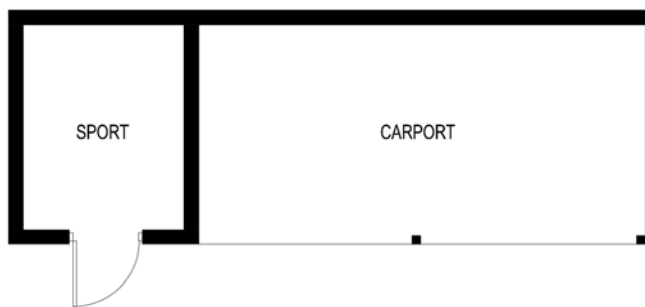
En hyggelig og sosial plass for familien og sosiale sammenkomster.



Vaskerom ligger praktisk til i hovedetasjen. Rommet er innredet med skap og hyller for oppbevaring. Romslig arbeidsbenk med vask.



Koselig lese krok med vindusflate fra gulv til tak





Loftstuen har ekstra takhøyde og store vindusflater.



Flott utsikt fra loftstuen til Gandsfjorden og fjellene i øst.



Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe.



Fransk balkong for lufting av senklær.



Soverom 2 etg.



Soverom 3 2 etg.



Flott flisebelagt bad er innredet med dobbel vask i seksjon, dusjhjørne og toalett. Her ligger rør klar i vegg om du ønsker å sette inn badekar.



God oppbevaringsplass i skuffer og skap under vask.



Dirdalsgata_Etg2_2D.jpg



Kjellerstuen er en ypperlig plass for hele familien.



Romslig soverom i kjeller.



Flott flisebelagt bad innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og toalett.



Kjeller har egen praktisk inngang/binngang. God plass til oppbevaring av klær og sko.



Meget god lagringsplass i stor bod i kjeller. Megler gjør oppmerksom på at hyllereoler vist på bilde ikke følger med i handelen.



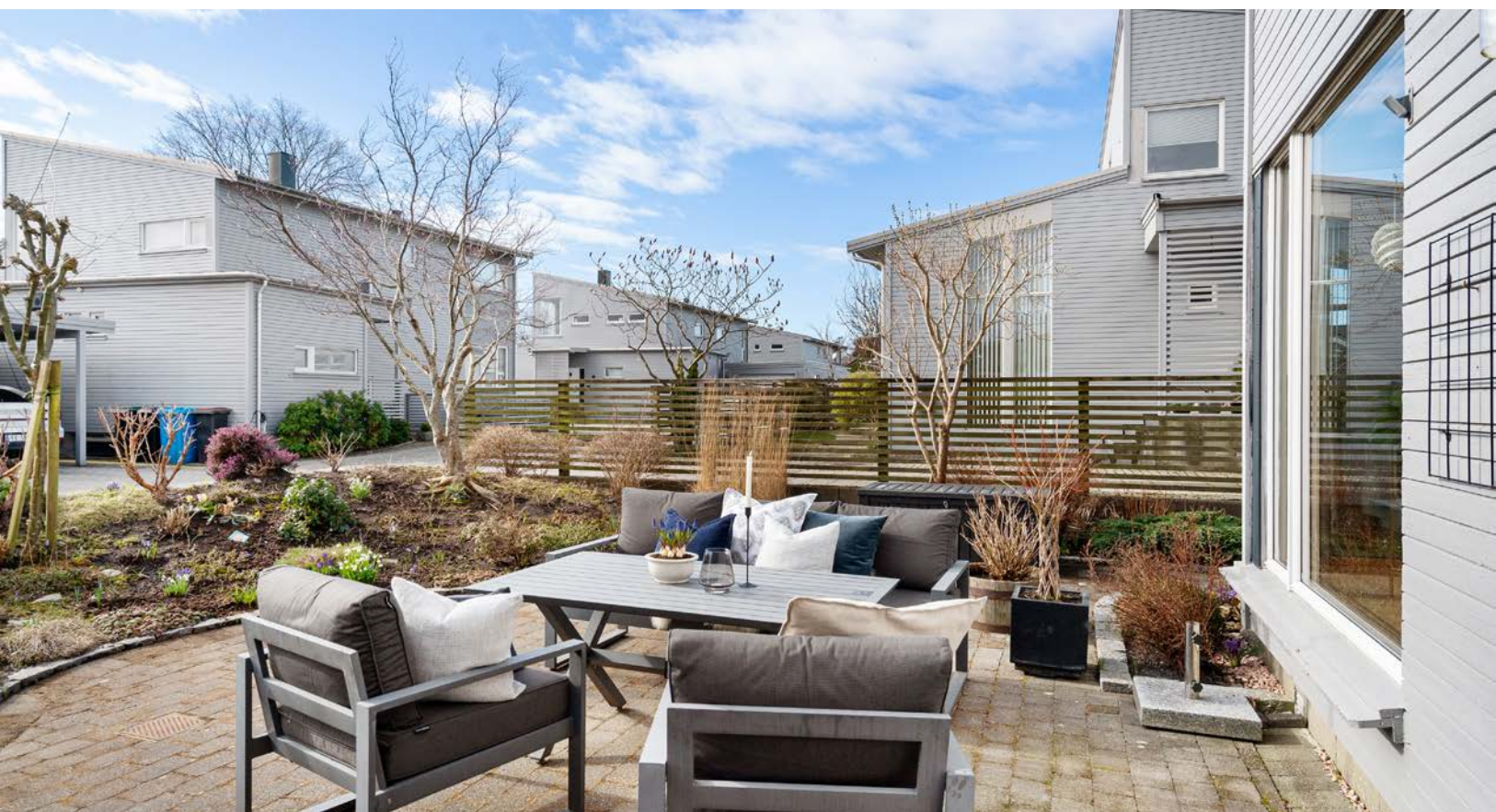
Dirdalsgata_Kjeller_2D.jpg



Inngangsparti.



Fasade side nord/vest



Nyt late sommerdager her



Gode parkeringsforhold i carport samt i eget gårdsrom.



Fasade side sør



Vedlegg

Dirdalsgata 24 4307 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2004

BRA: 234 m²

BRA-i: 234 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

15

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 69 BNR: 2865

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Dirdalsgata 24
4307 Sandnes

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/27315>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved kjeler vange, sikring ved lysgrav, rekkverk/hånd rekke ved utvendig trapp. Lysgrav skjermes av beplantning med busker langs kanten i vår/sommer ifølge eier. Steingard oppført i naturstein er antatt vernet, enkelte løse stein, rekkverk mangler. Steingarden strekker seg mellom flere eiendommer og ble bevart/ sikret i byggeperioden og supplert med en ekstra mur ved nivåsenkning på innsiden ifølge eier. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Tilstand støttemur i naturstein undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terreng er opparbeidet med belegningsstein, mindre ujevnheter i terreng er påregnelig normalt. TG:2_ Det mangler rekkverk/håndrekke ved utvendige trapper, anbefales etablert for ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.
- Rekkverk fransk balkong er målt til 93 cm dermed under 1 m, rekkverk er ikke barnesikret, det er stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales oppgradert iht. dagens krav, for ivareta personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte utv. karmfliser som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Vannmerker i karm vindu soverom 2.etasje skyldes sannsynlig inndrev av vann når vindu står i luftstilling.

Dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Innerdører normale bruks-aldersslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Fasade nord/vest Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring/utluftning av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.

Sprekk i kledning under vindu fasade sør, mindre buling, glipper i utv. kledning fasade sør, kan med fordel etterfestes.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Utv. kledning er festet med spikerpistol (lufttrykk) innfestning av kledning mot bakforliggende lekter kan med fordel kontrolleres.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, yttervegger mot sør behandles.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperra/isolasjon på ventilasjonskanal mot vegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal og tetting rundt på loft må kontrolleres/utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Evt. mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med beslag, kun besiktet fra bakken., ingen vesentlige avvik registrert
Det er ikke etablert plate foran feieluke i kjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feie kontroll.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen vesentlige synlige merknader.
TG...2 Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det er registrert noe knirk i trapp, ikke uvanlig, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.
Drens fra samle skap ligger forbi vegg, lav oppbrett av membran/tetsjikt mot vannrør i gulvet.
Varerør i samleskap er ikke synlig avsluttet med manskjett som tetting rundt vannrør.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger bør vurderes oppgradert over tid evt. i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
TG.2_Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er i normal stand iht. alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG.1_ Bygningen har balansert ventilasjon i 1.og 2.etasje, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskifting av filter anbefales.

TG.2_Mekanisk avtrekk våtrom i kjeller.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskifting av filter anbefales.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det finnes derimot 2 sluk i gulvet.

Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj og utenfor.

Mindre bom i fliser (luftlommer) på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt membran og klemring er begrenset synlig for kontroll, membran er synlig etablert i sluk i dusj.

Det gjøres oppmerksom på at tettsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Begrenset tilkomst til sluk.

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje, bom (luftlommer) i enkelte fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vaskerom fungerer med dagens stand men må vurderes oppgradert på sikt pga. alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Membran er registrert i oppbrett mot terskel i dør til bad.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Grethe Wathne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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: **Dirdalsgata 24, 4307 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	69	Bruksnr:	2865	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	2004 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Sandnes kommune.

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Carport m/bod medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med eike parkett.

Innvendige vegger i ferdig malte/tapetserte overflater.

Fyring/Oppvarming:

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Sammendrag.

Enebolig med standart som fra byggeåret, bygningen er vedlikehold og er i normal stand iht. alder.

Enkelte tilstandsmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, normal bruksslitasje og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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 arealstandard (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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	234	234	0	0	0
Utvendig bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	240	234	6	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	71	71	0	0	0
1. etasje	98	98	0	0	0
2. etasje	65	65	0	0	0
Totalt m²	234	234	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	71	44	27	Gang, kjellerstue, soverom og bad.	Bod, bod/teknisk rom, bod under trapp.
1. etasje	98	98	0	Vindfang, gang (garderobe), wc, vaskerom, kjøkken m/spisestue, stue.	
2. etasje	65	65	0	Loftstue, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	234	207	27		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Utvendig bod
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Carport med utvendig bod, carport på ca. 16 m² er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Utv. bod på ca. 6 m² BRA-e.

Terrasse er ikke nærmere vurdert siden utforming med overgang gangsti/terrasse med belegningsstein anses som en del av hageanlegg og bruksareal er vanskelig å definere.

Enkelte rør som stikker opp i terreng med belegningssteins fasade sør er tiltenkt beplanting (hagearkitekt).

Mindre avvik i areal kan forekomme på grunn av bygningens utforming og ulike vegg konstruksjoner.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
<p>Bolig med grunnmur og delvis stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.</p> <p>TG.2_Grunnmursplast/drens er stedvis ikke direkte synlig avsluttet over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terrenget.</p> <p>Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist, pga. beslag og belegningsstein fasade sør/ øst.</p> <p>Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.</p> <p>Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
 - Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

6.3 Støttemur**Beskrivelse**

Støttemur oppført i betong.
 Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Rekkverk mangler ved kjeler vange, sikring ved lysgrav, rekkverk/hånd rekke ved utvendig trapp. Lysgrav skjermes av beplantning med busker langs kanten i vår/sommer ifølge eier. Steingard oppført i naturstein er antatt vernet, enkelte løse stein, rekkverk mangler. Steingarden strekker seg mellom flere eiendommer og ble bevart/ sikret i byggeperioden og supplert med en ekstra mur ved nivåsenkning på innsiden ifølge eier. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.. Tilstand støttemur i naturstein undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Deler av kjeller stue er renoveret i 2013 ifbm med en vannskade, forsikringskade der fagfolk skal være brukt.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue, det ble ikke registrert symptomer på fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Annet
Belegningsstein	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terreng er opparbeidet med belegningsstein, mindre ujevnheter i terreng er påregnelig normalt.
 TG:2_ Det mangler rekkverk/håndrekk ved utvendige trapper, anbefales etablert for ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.
 - Rekkverk fransk balkong er målt til 93 cm dermed under 1 m, rekkverk er ikke barnesikkert, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.
 Dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk anbefales oppgradert iht. dagens krav, for ivareta personsikkerhet.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i senere tid i regi av Byggmester John Vistnes.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte utv. karmister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Vannmerker i karm vindu soverom 2.etasje skyldes sannsynlig innnev av vann når vindu står i luftstilling.

Dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Innerdører normale bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjvhet/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Fasade nord/vest Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring/utluftning av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.

Sprekk i kledning under vindu fasade sør, mindre buling, glipper i utv. kledning fasade sør, kan med fordel etterfestes.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Utv. kledning er festet med spikerpistol (lufttrykk) innfestning av kledning mot bakforliggende lekter kan med fordel kontrolleres.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, yttervegger mot sør behandles.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Dampsperra/isolasjon på ventilasjonskanal mot vegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolering av ventilasjonskanal og tetting rundt på loft må kontrolleres/utbedres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
Normal tid før utskifting av vindskjivannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
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-1

Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

6.11 Takteking

Type tekking	Papp
--------------	------

Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
---------------	-----------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

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?	Ja
--	----

Oppsummering av takteking

TG-2

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Pappteking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig. Evt. mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
------	---

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Lukket peis	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak med beslag, kun besiktet fra bakken., ingen vesentlige avvik registrert Det er ikke etablert plate foran feieluke i kjøller. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feie kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.15 Kjøkken

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

Bygningens kjøkkeninnredninger med slette fronter er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.
Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Ingen vesentlige synlige merknader.
 TG_2 Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
 Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket furu trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
 Det er registrert noe knirk i trapp, ikke uvanlig, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.
 Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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? Ukjent

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
 Ingen direkte synlige merknader.
 Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Merknad.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
 Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
 Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
 Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
 Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.
 Drens fra samle skap ligger forbi vegg, lav oppbrett av membran/tetsjikt mot vannrør i gulvet.
 Varerør i samleskap er ikke synlig avsluttet med manskjett som tetting rundt vannrør.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
 Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.
 Vannledninger bør vurderes oppgradert over tid evt. i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en el kontroll datert 2020-06-12 av Solheims Elektro AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe er ca. 2 år gammel ifølge eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

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

TG.2_Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/service anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> <p>Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifølge eier er det foretatt jevnlig vedlikehold, Villa Ventilasjons rens	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>TG.1_ Bygningen har balansert ventilasjon i 1.og 2.etasje, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.</p> <p>TG.2_ Mekanisk avtrekk våtrom i kjeller. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje iht. alder.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det finnes derimot 2 sluk i gulvet.
Mindre riss/sprekke i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj og utenfor.
Mindre bom i fliser (luftlommer) på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluk er påsmurt membran og klemring er begrenset synlig for kontroll, membran er synlig etablert i sluk i dusj.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.</p> <p>Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.</p> <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Normale bruks-alderingsslitasje iht. alder.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.</p>	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje.**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel malte strie på vegg.
Utstyr: vaskemaskin i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

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?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Begrenset tilkomst til sluk.
Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje, bom (luftlommer) i enkelte fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vaskerom fungerer med dagens stand men må vurderes oppgradert på sikt pga. alder.

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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: uttak vaskemaskin i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitaser.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? 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? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Fliser på gulv normal bruks-aldersslitasje.
Det finnes 2 sluk i gulvet, varierende på gulv mot sluk og hjelpesluk.
Dørterskel på 27 mm, synlig oppbrett av beleg. Vannsikkerheten er ivaretatt.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.
 Membran er registrert i oppbrett mot terskel i dør til bad.
 Det gjøres oppmerksom på at tettsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
 Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
 Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
 Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitaser.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Utvendig bod.



Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur i Lecablokker og stedstøpt betong på mark. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler. Pulttak i tre som er tekket med papp.

Merknad:

Tegn etter lekkasje i takkonstruksjon ved siden av dør mot yttervegg i Lecablokker. Ufagmessig skjøtt i øvre rekke med lecablokker yttervegg, uten overlapp.

6.29 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse

Tidligere vannlekkasje i kjellerstue (2013), forsikringssak som ble utbedret av fagfolk, dokumentasjon foreligger. For mer info konferer eier.

6.30 Øvrig: Bod/teknisk rom_ kjeller



Beskrivelse

Bod/teknisk rom med vinylbelegg på gulvet og malte overflate på vegg.
Utstyr: bereder, fordeler skap, stoppekran med vannmåler, sentral støvsuger.
Sentral støvsuger er ikke funksjonstestet.

Merknad.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

- Lav oppbrett av vinylbelegg mot rørgjennomføring i gulvet, glipper i belegg.(25 mm anbefales)
- Enkelte luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.
- Oppbrett av vinylbelegg er ikke pusset i vegg.
- Drens/avløpsrør fra fordeler skap ligge inn forbi vegg, og er ikke tettet rundt.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250024	
Selger 1 navn	
Grethe Wathne	
Gateadresse	
Dirdalsgata 24	
Poststed	Postnr
SANDNES	4307
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	WaterCirkles Forsikring AS
Polise/avtalenr.	101279010

Document reference: 1405250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GW

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Forsikringssak august 2013. Skaderapport utført av Takst Team as Stor nedbørsmengde på kort tid har medført stor vannpåkjenning av overflatevann som overvannssystemene ikke klarte å ta unna. Vannet har kommet inn i veggventil i grunnmur. Fukt i to vegger i kjellerstue, og vannskadet parkett. Skadesanering og reparasjon rekvirert av forsikringsselskapet og utført av anbefalt firma Recore. Forebyggende tiltak gjennomført.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Observert fukt i tak og Lecavegg i garasjebod. Tørking ved oppvarming utført.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet spotter i loftstue Lagt opp nettverkspunkt og ekstra stikk stue Opplegg strøm varmpumpe Varmepumpe installert i regi av Lyse og deres installatør Utsifting/fornying av alarmsystem. Arbeid utført av Verisure

Arbeid utført av

Solheim Elektriske, Haga elektro, Svithun elektro

Filer

[NELFO Samsvarserklæring IM .pdf](#)

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt .pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 6942074.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 6942073.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 6942072.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1511851.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1511733.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1388750.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1380425.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1322525.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1034703.PDF](#)

[Sluttkontroll - Dirdalsgata 24.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Dirdalsgata 24.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 3202528.PDF](#)

[Sluttkontroll - Dirdalsgata 24.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Dirdalsgata 24.pdf](#)

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

- 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

Skiftet ytterdør, Gilje ytterdør EAN -kode: 7070837032232

 Arbeid utført av

Byggmester John Vistnes

- 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
 Beskrivelse

Mottatt høring i 2020 som gjelder endring av plan 6203 for gnr 69 bnr 296 - Maudalsgata 14. Mottatt nabovarsel april 2024 som gjelder utvidelse av Maudalsgata 12. Innsendt kommentarer hensyntas. Mottatte meldinger anses ikke å medføre endringer av bruken av eiendommen Dirdalsgata 24

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Wathne	549339b3482874dd8386c 9da3eae845d4fc71602	13.02.2025 22:00:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250024

- 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>

Bebyggelsesplan for gnr. 69 bnr. 116, Lysegata

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6203-05

Saksnummer

§1. Generelt.

Bestemmelsene gjelder for området avmerket med plangrense. Området disponeres til de formål som er vist på planen.

§2. Boligområde.

2.1.

Boligene skal føres opp innenfor den byggegrense som er vist på tomtene – gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m regnet fra topp grunnmur.

Ved bruk av underetasje skal ikke gesimshøyden overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 m regnet fra topp grunnmur. Ved byggemelding skal det gjøres rede for bruk og terrengbehandling av hele tomten.

Boligens grunnflate skal maksimalt utgjøre 26 %(BYA) av den enkelte tomts nettoareal. Garasjen kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m² grunnflate. Frittliggende boliger skal oppføres med 1 boenhet.

Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på maks.65 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. pkt.2,2 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Husene føres opp med pulttakflate med vinkel 12-15, møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

2.2.

Krav til parkeringsdekning innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Sandnes kommune.

Garasje kan bygges med grunnflate inntil 40 m². Største tillatte gesimshøyde er 2,5 m og største tillatte mønehøyde er 4,5 m målt fra overkant garasjegalv.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.

Garasje skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense også når den henger sammen med boligen. Alle deler av bygningen må ligge innenfor egen eiendom.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei er minste avstand til veikant 1,0 m, og når garasjen plasseres vinkelrett på veien er minste avstand til veikant 5,0 m.

§3 Spesialområde

Areal avsatt til frisisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå.

§4 Felles lekeplass

Lekeplassen skal være felles for boligene innenfor planen. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen, etter plan godkjent av Sandnes kommune. Planen skal vise terrengforming, beplantning, lekeutstyr og inngjerding av plassen.

§5 Fellesbestemmelser

5.1

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplasser skal være utformet slik at det gis en betryggende oversikt.

5.2

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant en 0,75 m. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

5.3

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslig avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
07.11.2003	200304513	Endring i § 2

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Dirdalsgata 24, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2865/0/0

Dato: 2025-01-15

Planident: 6203-05

Målestokk: 1:1,000

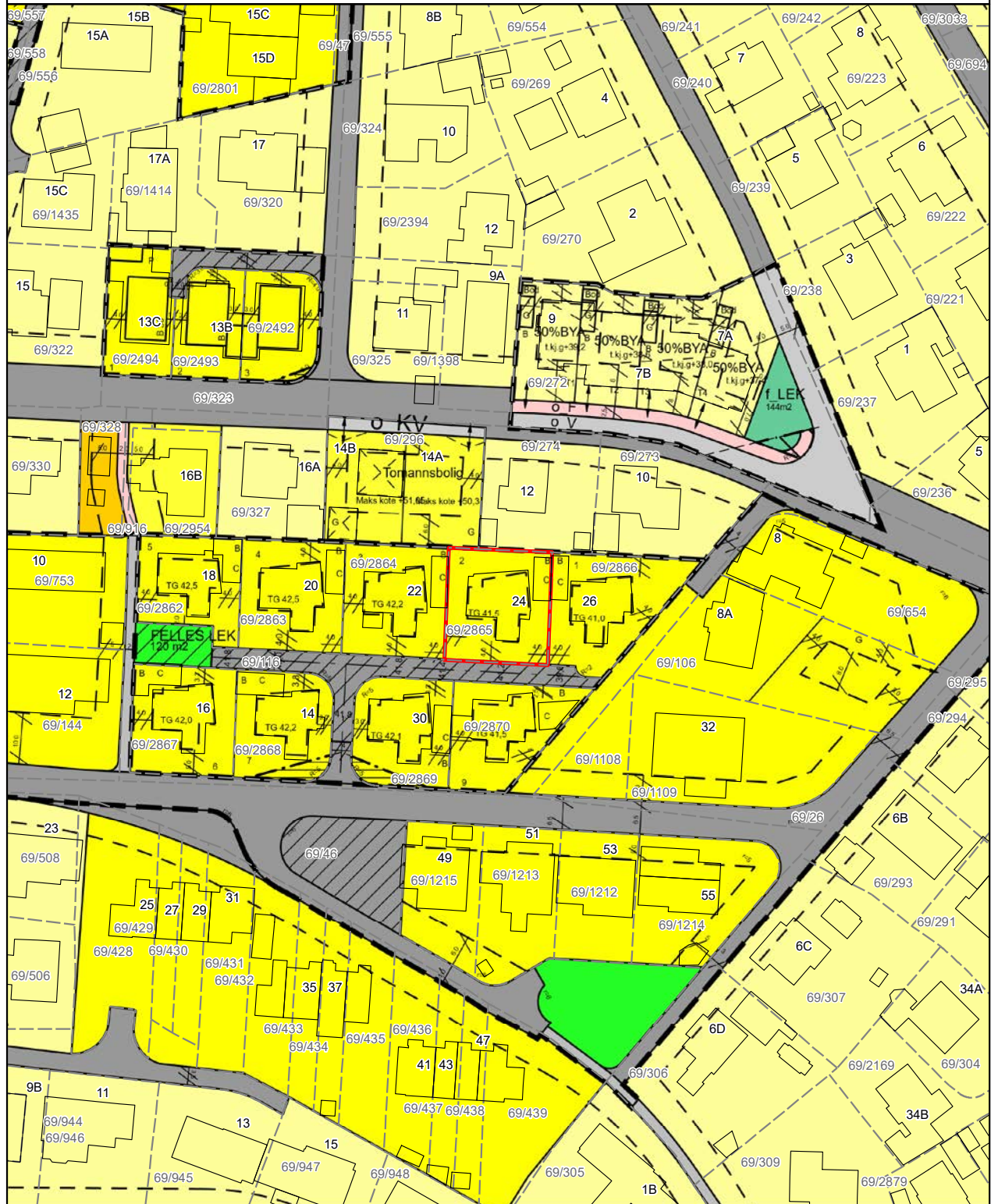
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2001



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.



Grunnkart

Adresse: Dirdalsgata 24, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/2865/0/0

Dato: 2025-01-15

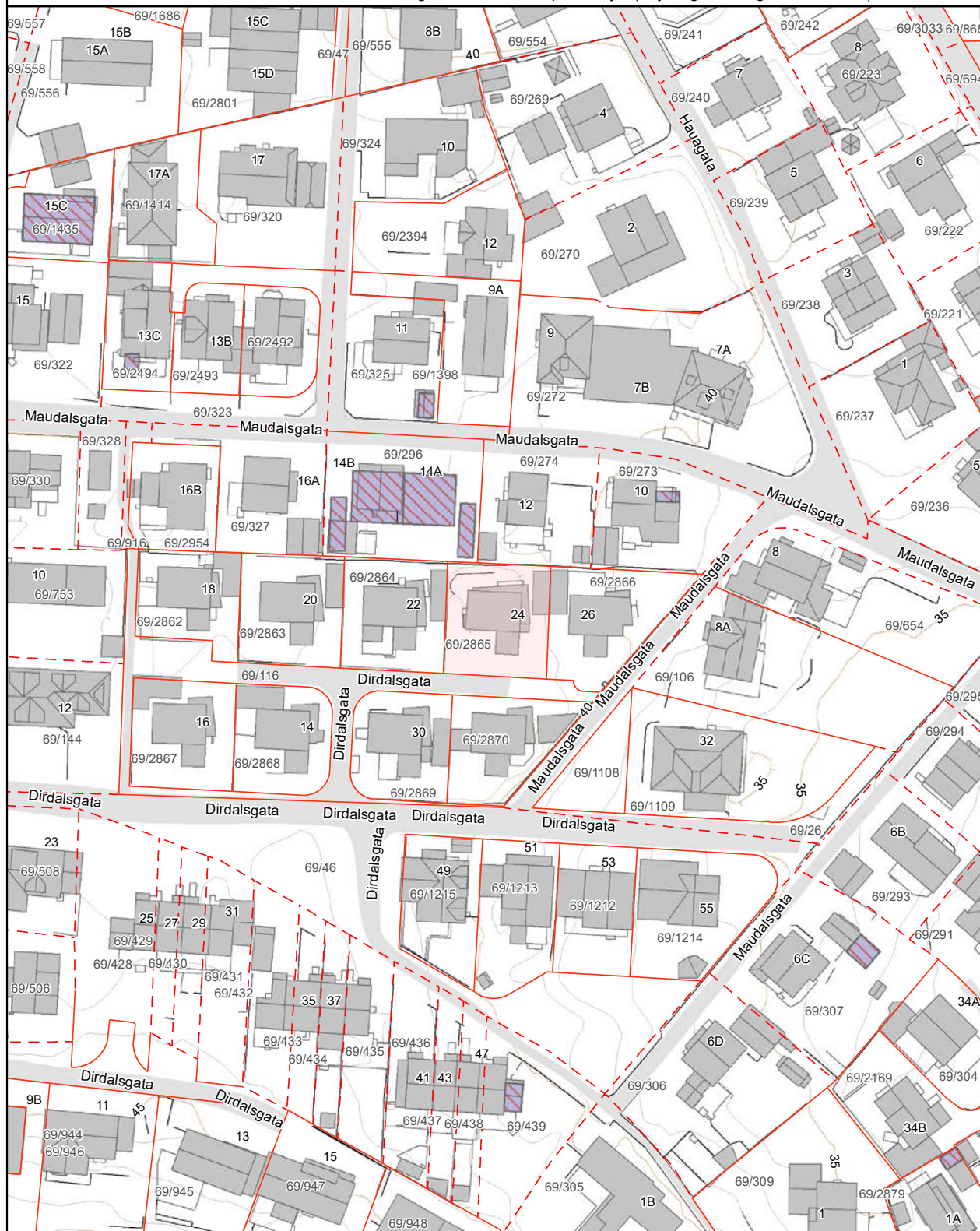
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

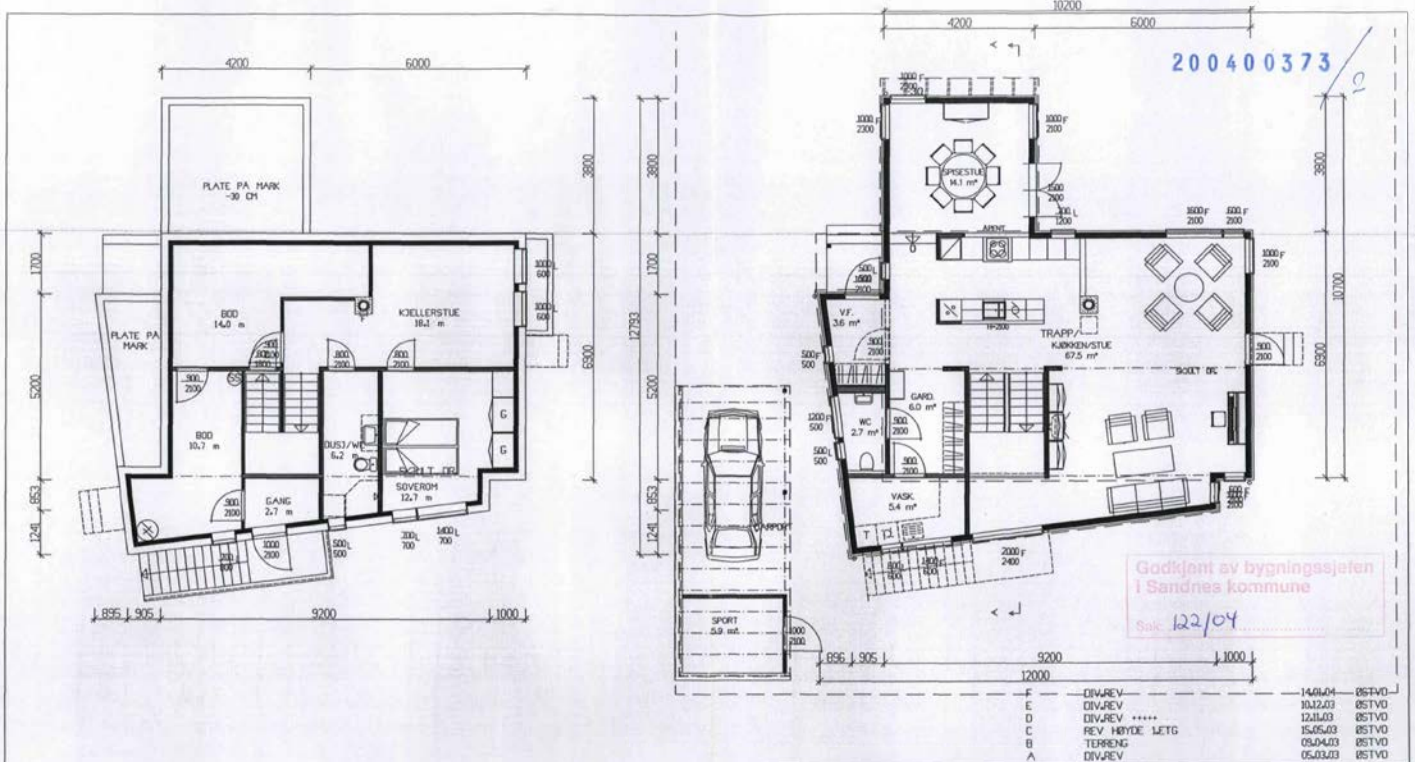
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

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



E1

200400373



Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Sak 122/04

1. ETASJE = 100.67 KVM
2. ETASJE = 65.01 KVM
U. ETASJE = 73.77 KVM
BRA = 239.45 KVM
GRUNNFLATE = 100.38 KVM

F	DIV.REV	14.04.04	ØSTVO
E	DIV.REV	10.12.03	ØSTVO
D	DIV.REV *****	12.01.03	ØSTVO
C	REV. HØYDE LETG	15.05.03	ØSTVO
B	TERRENG	05.04.03	ØSTVO
A	DIV.REV	05.03.03	ØSTVO

ENEBOILIG FOR:		FAM. PAUL KLAVENES	
		LYSEGATA TOMT.2 SANDNES	
TEGL.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	20173
GOOG.			
HAL.	1:100	PROSJEKT	arkitektfirma EDV.F.ANDERSEN AS
DATE	05.12.02	CEB171	

TEGNINGEN PÅ HVEREN HÅLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES VED UTØRELSE AV ARBEIDET SOM KRÆVET AV S. 104 I BYGGEREGULERINGEN L.

200400373 / 2



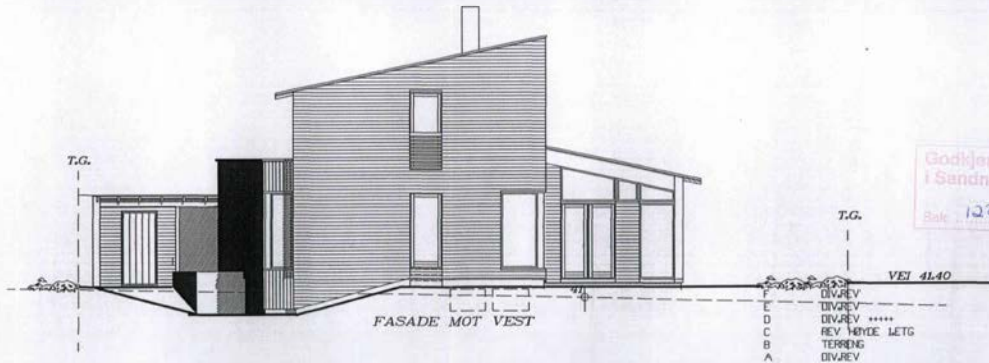
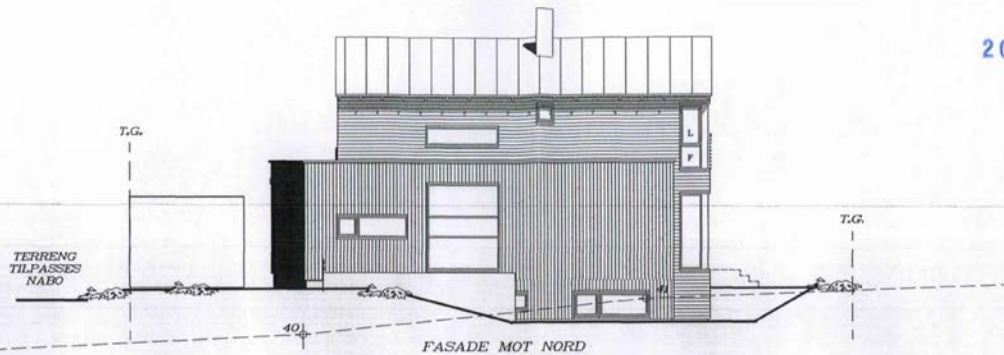
Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Snr 122/04

F	DIV REV	14.06.04	ØSTVO
E	DIV REV	10.12.03	ØSTVO
D	DIV REV *****	12.11.03	ØSTVO
C	REV HØYDE LETG	15.05.03	ØSTVO
B	TERRENG	08.04.03	ØSTVO
A	DIV REV	05.03.03	ØSTVO

ENEBOILIG FOR: FAM. PAUL KLAVENES			
LYSEGATA TOMT.2 SANDNES			
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	20175
GODK.			
MAL	1:100	PROSJEKT	arkitektfirma EDV.FANDERSEN AS
DATO	05.12.02	CEB71	

TEGningen HA HVEREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REHTYTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRÆVBER A/S BYG. MEDVERKER L

200400373 / 2



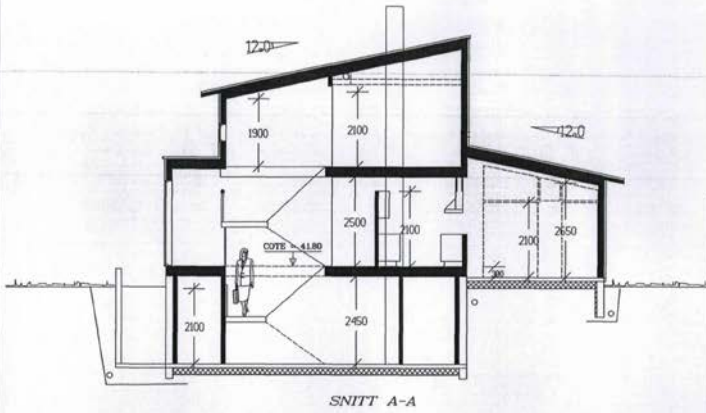
Godkjent av bygningsejeren
i Sandnes kommune
Dato 12/2/04

F	DIV.REV	14.01.04	ØSTVO
E	DIV.REV	10.12.03	ØSTVO
D	DIV.REV *****	12.01.03	ØSTVO
C	REV NYNDE LETG	15.05.03	ØSTVO
B	TERRENG	09.04.03	ØSTVO
A	DIV.REV	05.03.03	ØSTVO

ENEBOILIG FOR:		FAM. PAUL KLAVENES	
		LYSEGATA TOMT.2 SANDNES	
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	20174
GODK.		PROSJEKT.	arkitektfirma EDV.FANDERSEN AS
MAL	1:100	CEBT1	
DATO	05.12.02		

TEGNINGEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM KRÆVDES AV SØK. MEDVERKER L.

200400373 / 2



Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
Sak: 122/04

D DIV. REV 14.04.04 ØSTVO
C DIV. REV 16.12.03 ØSTVO
B DIV. REV ***** 12.11.03 ØSTVO

ENEBOLIG FOR:		FAM. PAUL KLAVENES	
		LYSEGATA TOMT.2 SANDNES	
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MAK.	1:100	PROSJEKT.	
DATO	05.12.02	CBI71 arkitektfirma EDV.FANDERSEN AS	
<small>TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSELSE AV ANBEIDINGEN UNNT I SAMMENHANG MED BYGGINGEN.</small>			

Nabolagsprofil

Dirdalsgata 24 - Nabolaget Trones nord - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Varatun Linje 2, 28, X40	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	21 min 1.8 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 13.8 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	23 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

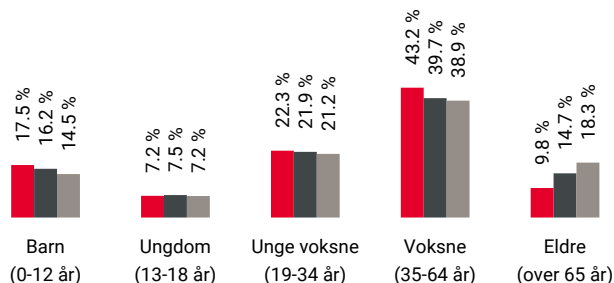
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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


Dagligvare


Rema 1000 Varatun	4 min
Kiwi Lura	13 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



 Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

 Gateparkering
Lett 81/100

 Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

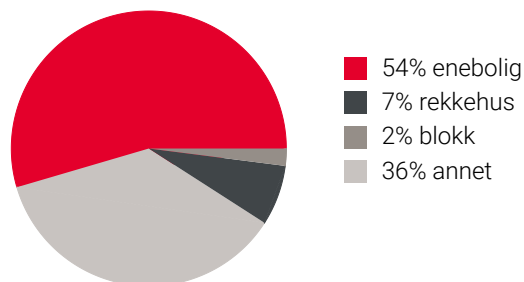
 Lysemarka balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Flørliveien balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km

 InterPadel Sandnes 12 min 

 Robust Trening Sandnes 19 min 

Boligmasse

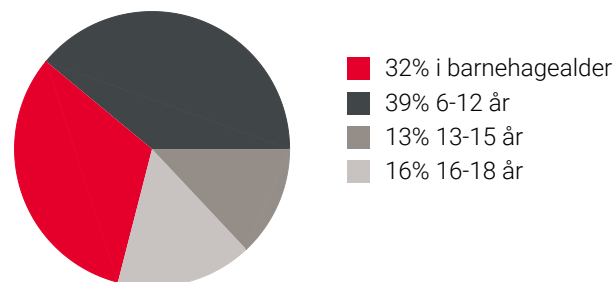


Varer/Tjenester

 AMFI Vågen 21 min 

 Vitusapotek Lura 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

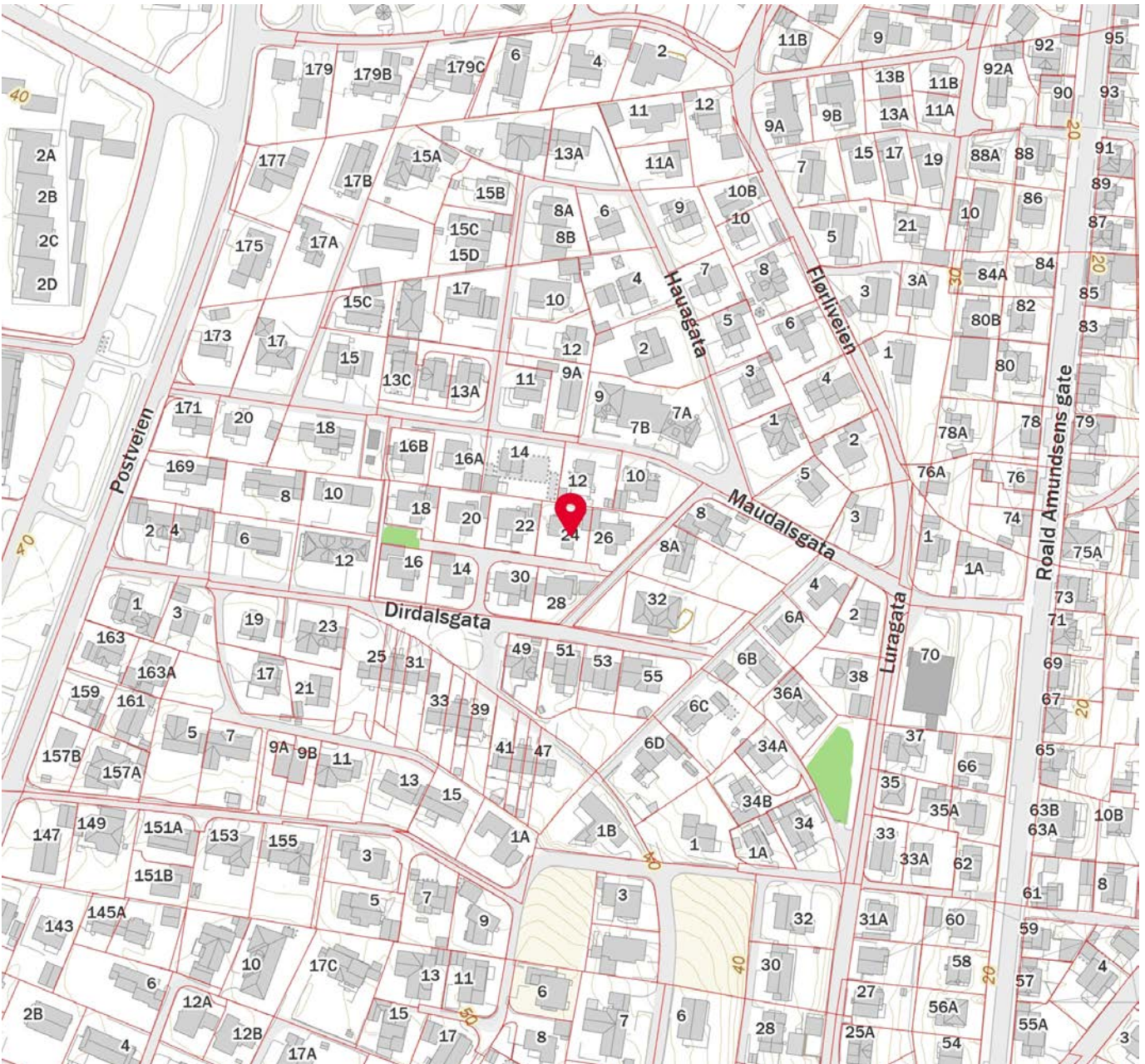
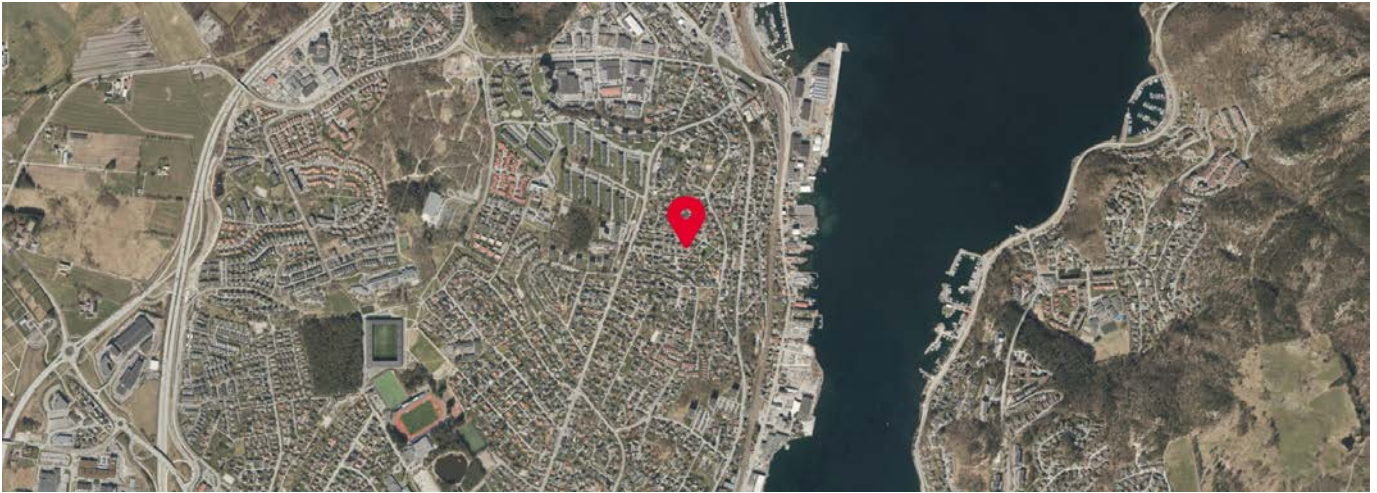


0% 43%

 Trones nord
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dirdalsgata 24
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre