

aktiv.

Aspermyrveien 8, 4329 SANDNES

**Innholdsrik enebolig med
familievennlig planløsning og
romslig tomt med gode solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Selger: Asmundur Jonsson
Tove Klepsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 239/299 kvm
Tomtstr.: 702.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 334
Oppdragsnr.:

På solsiden av Sandnes!

Drømmer du om en romslig enebolig med mye hage og nydelige solforhold? Vi har gleden å presentere en kjekk enebolig med en familievennlig planløsning. Dette er en bolig med flere soverom, romslige sosiale soner og en ettertraktet beliggenhet i Aspervika. Her kan barna sykle til skole og aktiviteter, samtidig som de fleste servicetilbud kun er en svipptur unna. Aspermyrveien 8 har rett og slett en fantastisk beliggenhet hvor alt er tilrettelagt for god bokvalitet. Her vil både små og store trives!

Denne fantastiske eiendommen ligger i et rolig og sjarmerende nabolag. Med nærhet til vakre turområder, skog og naturstier er dette stedet en drøm for deg som elsker friluftsliv og rekreasjon. Velkommen til en hyggelig visning!

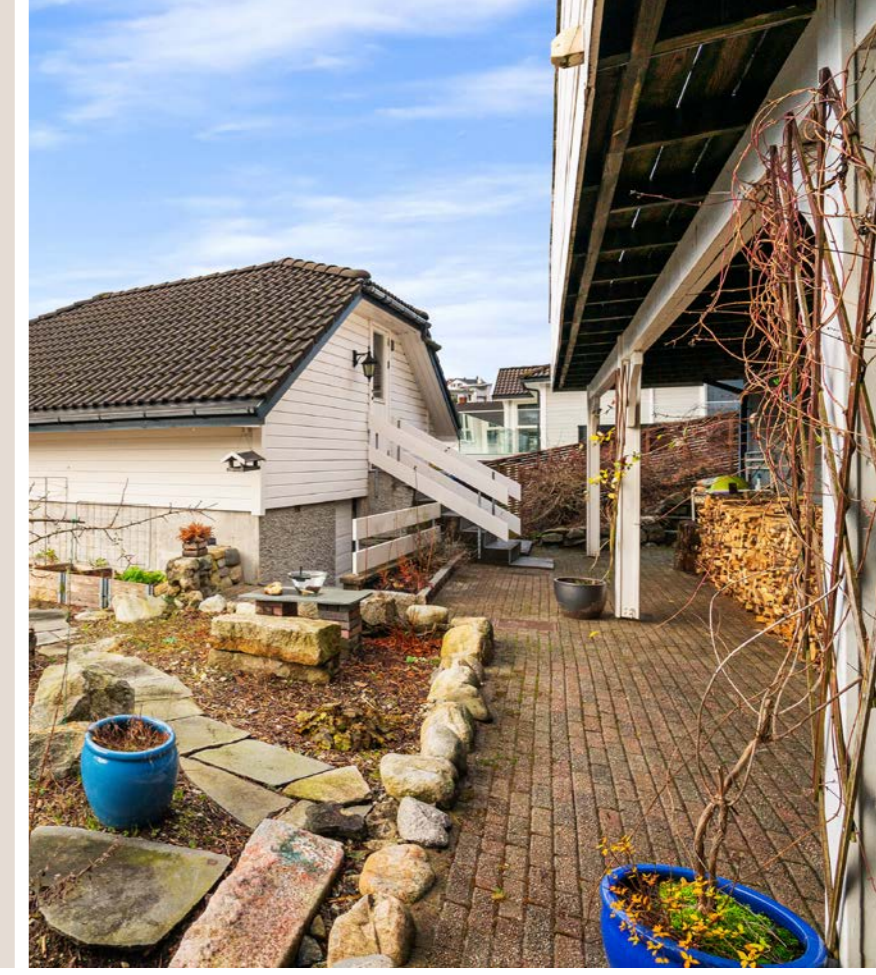
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Egenerklæring	74
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95





Dette er virkelig en eiendom som har det meste!





Romslig stue i åpen og luftig planløsning med kjøkkenet.



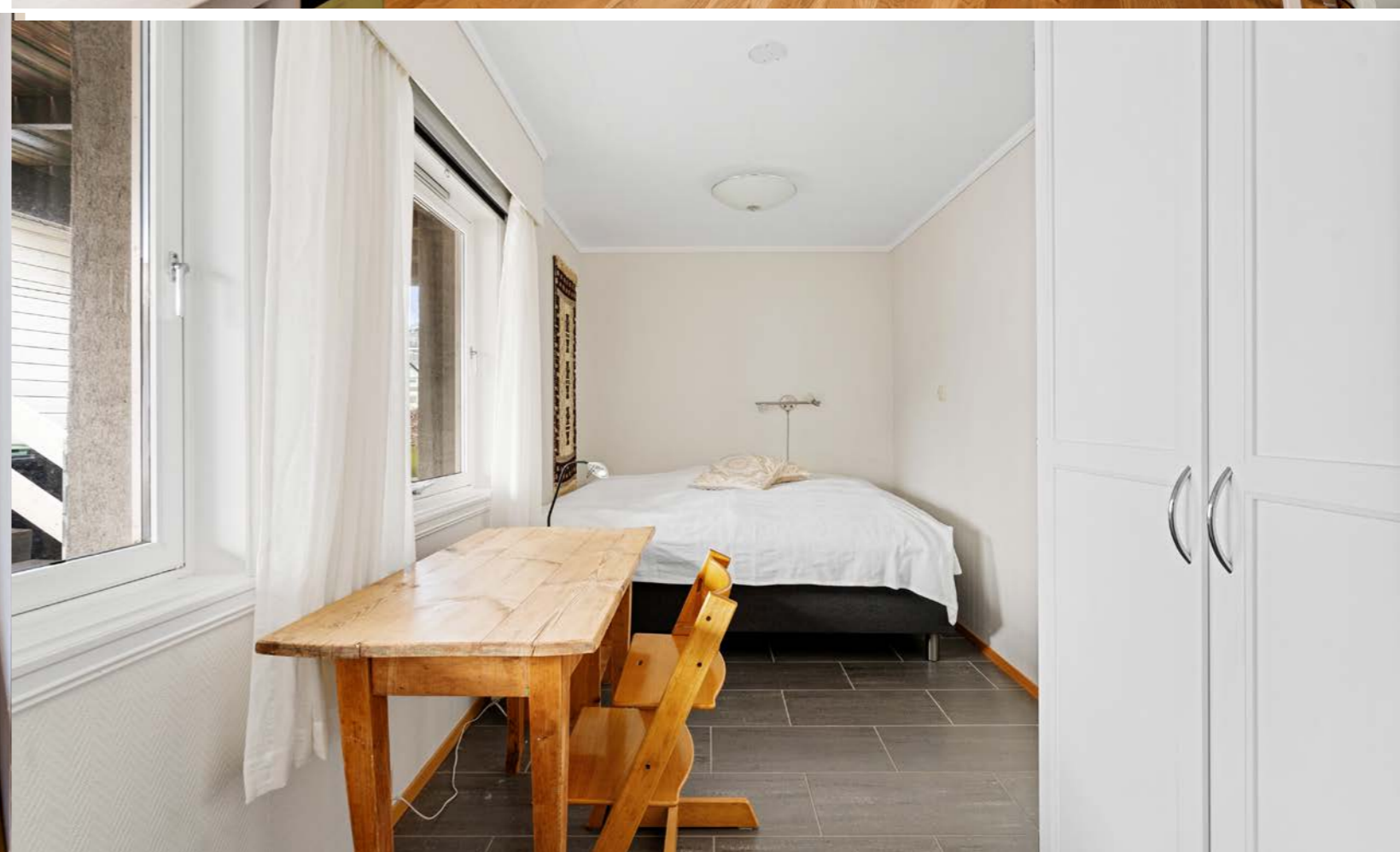




Stilrent kjøkken i en trehvit utførelse med innspill av turkise fronter.



Flere lyse soverom. Hovedsoverommet har inngang til eget bad.



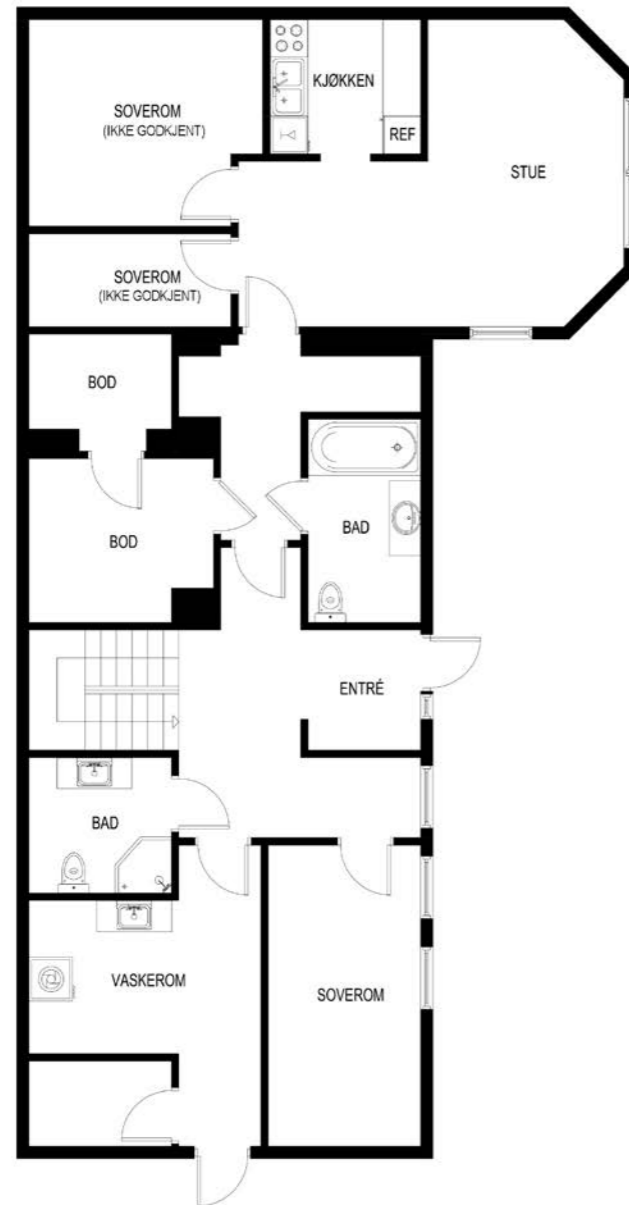




Deler av kjelleren er innredet som en utleiedel. Denne bruksendringen er ikke søkt om og godkjent.



u. etasje

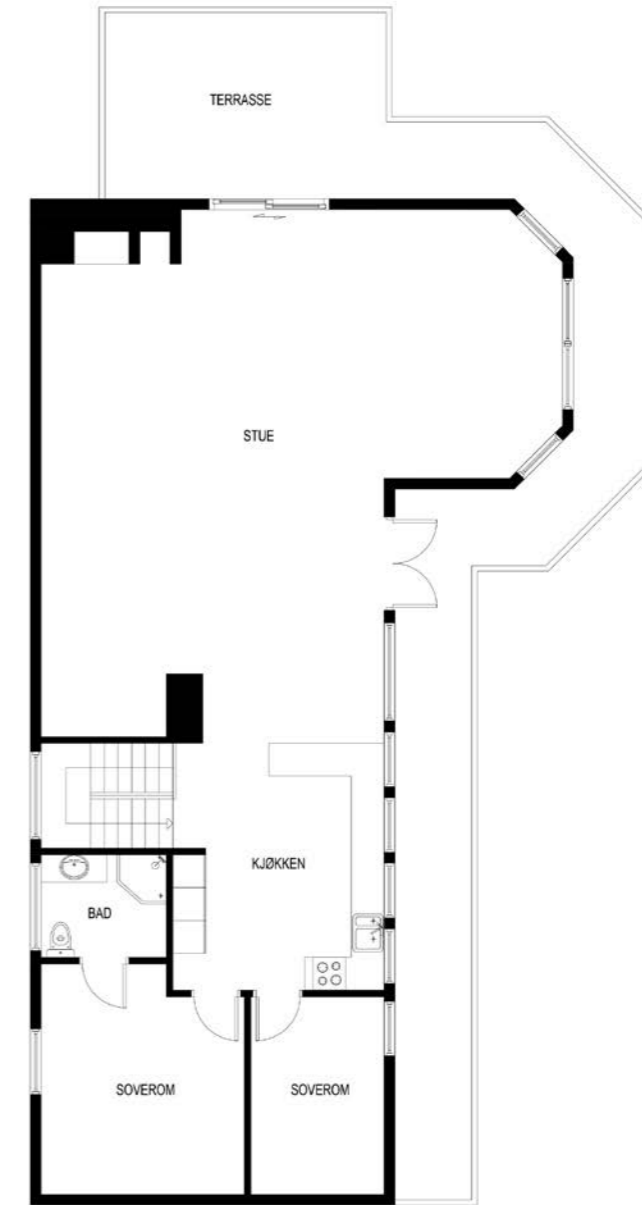


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

1. etasje



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

aktiv.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 299 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 109 m² Entre/gang, 3 soverom (kun 1 søkt om og godkjent), stue/kjøkken, vaskerom/ bi-inngang, 2 bad og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 130 m² Stue/spisestue/tv-stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 25 m² Garasjeloft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - ca 45 m² BA

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på

befaringsdagen. Mindre bodrom er ikke vurdert opp mot kjølerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

702.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gårdsrom med belegningsstein, terrasse, hage og annen beplantning.

Beliggenhet

Beliggende i trygge og rolige omgivelser i populære Aspervika. En flott og rolig atmosfære med et virkelig godt bomiljø. Området er barnevennlig med trafikkstille gater og kort vei til skoler for alle alderstrinn, barnehager, lekeplasser, fotballbane og Rema 1000.

For den aktive byr området på flotte turområder like i nærheten. Luftige og flotte omgivelser med grønne lunger og gode turmuligheter som f.eks Dalsnuten, Bjørndalsnuten og Kubbetjørn. Badestrand i Holmavika. Det er kun en kort kjøretur til Sandnes sentrum og alle fasiliteter byen kan by på. Området har også svært god offentlig kommunikasjon.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.

Tre bjelkelag og betongdekke mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere Aspermyrveien 8, en flott enebolig som har en barnevennlige beliggenhet i Aspervika. Et innholdsrikt hus med mange store gode rom. Huset strekker seg over 2 etasjer hvor deler av underetasjen har blitt utleid. Leiligheten er ikke byggemeldt (ikke søkt om og godkjent). Du trenger aldri bekymre deg for parkering for eiendommen har nemlig et romslig gårdsrom med to innkjørsler og dobbel garasje.

Entreen er det første rommet du møter når du trer inn i hjemmet, og her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk av boligen. Videre i denne etasjen

finner du et lyst og fint soverom, helfliset bad innredet med toalett, vask i servantskap og dusjkabinett, separat vaskerom og en bod.

Ellers er resten av underetasjen innredet som en utleiedel med stue/kjøkken, 2 soverom (ikke søkt om og godkjent som rom for varig opphold), bad innredet med toalett, vask i servantskap og badekar og 2 boder. Denne er ikke søkt om og godkjent som egen utleiedel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I hovedetasjen kommer du rett inn i stuen/ kjøkkenet. Stuen er stor og innbyr til sosiale sammenkomster, familietid og avslapping. De store vindusflatene gir masse naturlig lys. Rommet har en god planløsning hvor du enkelt kan innrede i flere soner. Fargene er lyse og tiltalende og gir et godt bakteppe for ditt interiør. Peisen er et vakkert innslag i rommet, samtidig som den gir en god oppvarming året rundt. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse/hage hvor du virkelig kan nyte flotte sommer dager.

I direkte tilknytning til stuen er det et romslig kjøkken. Den åpne og luftige planløsningen mellom kjøkken og stue gjør rommet sosialt og lett å omgås i. For en barnefamilie kan det være nyttig å ha en åpen løsning slik at du kan bruke kjøkkenet til å dekke flere funksjoner. Kjøkkenet ligger i en praktisk tosidig og moderne løsning med god skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Et praktisk og tidløst design med to forskjellige fronter. De integrerte hvitevarene skaper stilrent og helhetlig uttrykk.

I denne hovedetasjen etasjen har du til slutt 2 soverom hvor et har direkte inngang til et bad innredet med toalett, vask i servantskap og dusjkabinett.

Leiligheten, som ikke er godkjent, har 2 soverom, samt kjøkken/stue og bad. Leiligheten har god vindusflate som gir en lys og trivelig atmosfære.

Utvendig får du en dobbel garasje med loft. Loftet har egen inngang fra baksiden av garasjen. Dette rommet har mange muligheter.

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:

Oppsummering av drenering:

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret og ved tilbygg, drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Grunnmurplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser

anbefales:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Oppsummering av grunnmur og fundament:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Sprekk i puss i overgang tilbygg. Anbefaler gjenpussing for å hindre frostpreng og lekkasjer. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Oppsummering av rom under terreng:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det variable fuktverdier på soverom i leilighet. Fuktinnhold er under faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventilert i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Registrert saltutslag på grunnmuren ved hulltaking, dette skyldes fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering, anbefaler nærmere kontroll, bedre utluftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Fjerne diffusjons plast ved oppgradering.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting: Registrert tørke sprekker, og nedbrytning i terrassebord, påregnelig normalt.

Noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Dragerender mangler beslag/bord i ender, dette fører til økt fuktbelastning.

Motfall på balkong, noe nedbrytning i treverk, korrodering i innfestningsbeslag.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet (90cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Nedbrytning/råte i trapp ved balkong, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

Oppsummering av yttervegger:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg, hovedsakelig normal slitasje.

Merknader:

-Registrert stedvis nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med utskiftninger.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Eier opplyser at det tidligere er registrert rotte i nabolaget. Tegn til museaktivitet på loft ved stikkprøver på loft/bolig på befaringdagen. -Musetetting utvendig er stedvis ikke tilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bolig. Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Justere/supplere musetetting bak kledningen.

Skadet kledningsbord anbefales skiftet.

Oppsummering av renner og nedløp:

Takrenner og nedløp av plast fra antatt byggeår og ved tilbygg, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Merknad:

-Taknedløp ved inngang leilighet er ikke tilstrekkelig festet.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

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

Feste taknedløp ved entre leilighet.

Oppsummering av takkonstruksjon:

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i

takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp på panelte takustikk på befaringdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging) Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Åpne opp "klemte" luftespalter på loft, samt og opprette luftespalter i panelte takutstikk.

Oppsummering av taktekking:

Taket er tekkt med takstein fra antatt byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje, med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Montere fugletetting ved takfot.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn:

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker/svellinger i toppdekke, hovedsakelig i leilighet, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim

under enkelte fliser i gang mellom hoveddel/leilighet, samt entre/gang i leilighet.

Vannmerker/svelling i parkett omliggende skyvedør 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra vanning av potteplanter. Ingen utslag på fukt på befaringdagen.

Noe ujevn laminat gulv i leilighets del, undergulvs trykkfasthet bør kontrolleres nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med mørk slette fronter og laminert benkeplate.

Overflater stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder.

Merknad:

-Enkelte fronter behøver justering.

-Stedvis svelling i laminatgulv, ingen utslag på fukt på befaringdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avløpsrør:

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

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

Føre isolert kloakkledning til takhatt.

Oppsummering av vannledninger:

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

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

-Utvendig vannkrane er ikke frostsikker, må stenges og av tappes innvendig i kjeller

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

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

Oppsummering av elektrisk:

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke fremvist, nyere oppgradert opplyses å være lastet opp til "boligmappa".

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering av varmtvannsbereder: Bereder fra byggeåret, usikker rest levetid.

-Støpsel er ikke kontrollert. -Stedvis noe iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25

år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Oppsummering av varmtvannsbereder:
Bereder fra 1995, usikker rest levetid.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Oppsummering av ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon, basert på utluftning via vegg ventiler og ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad 2. etasje.
Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/avskalling i enkelte vinduer.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Opprette bedre ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Begrenset tilkomst for kontroll av sluk.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Tette omliggende vannuttak under servant.
Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring ved tilgang.
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:
-Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode.
-Toalett montert nær vegg ift. standard.
-Vannmerker/svelling i hylle i innredning, ingen utslag på fukt.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Opprette mekanisk ventilering.

Oppsummering av øvrig:
Vannmerker i sutak omliggende pipe på loft
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa over tak.

Forhold som har fått TG3:
Oppsummering av støttemur:
Stedvis manglende rekkverk på murer/trapper/

vanger. 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. Sprekk/avskalling mur ved balkong, ingen umiddelabr behov for tiltak.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Rekkverk bør etableres.

Oppsummering av vinduer og dører:
Vinduer og dører fra byggeåret og ved tilbygg.
Merknader:
-Stedvis noe nedbrytning i karmen/glass lister som er utsatt for sol og fuktighet.
- Enkelte vinduer, og ytterdører i entreer/balkong henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
-Punktert glass på soverom leilighet.
-Kondensering i enkelte vinduskarmen skyldes for liten utskiftning av inneluften.
-Generell iring i beslag, stedvis noe avskalling i overflate.
-Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
-Råte/fuktutslags i balkongdør 2. etasje vest. Ingen registrert fukt i omliggende gulv. Påregnelig med utskiftning på kortere sikt. Tg:3.
-Noe avskalling i puss i smyg i vinduer ved entre underetasje. Smyg over vinduer er pusset med fall innover, dette øker fuktbelastningen på vinduer.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og

lysforhold.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Smøring av beslag/hengsler, samt justering av enkelte dører og vinduer må påregnes.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging):
Registrert vannmerker og stedvis utslag på fukt i sutak på loft i møner, og omliggende takhatter.
Stedvis fukt/vannmerker på isolasjon. Dette skyldes uttett undertak, omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolert, registrert fukt på deler av isolasjon, fuktmerker på underliggende tak-ess plate på bad, samt kondensmerker på tak-ess palter i stue tilbygg.
Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Misfaring i overflate.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Nærmere kontroll/utbedring av tetting omliggende takhatter og møne utvendig.
Isolere ventilasjonskanaler på loft. Nærmere kontroll ift. tllslutning av diffusjonsplast og isolasjon.

Oppsummering av utstyr på tak:
Det er ikke montert snøfangere. Ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak..
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Oppsummering av våtrom:

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

Flis på gulv og vegg, opplyst oppgradert i 2000, antatt oppført på belegg/våtromstapet fra byggeåret.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. (Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.)

Varmekabler i gulv.

Ca 4 mm motfall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen.

Ca 12 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen.

-Lav terskel i dør, minimumskrav 15 mm.

-Skadet/slitt innredning, påregnelig med utskifting.

-Begynnde svelling/krakelering i bunnplate/sideplate tilknyttet innredning.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett montert nær vegg ift. standard.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Membran på gulv har oversteget forventet levetid.

-Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser

på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak:

-Fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre bruksbelasning på gulv og vegg, i påvente av en oppgradering.

-Montere waterguard.

Oppsummering av våtrom:

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

Våtrom opplyst oppgradert i overflater i 2021. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Flis på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg (opplyst oppført på belegg på gulv/malte plater på vegg, antatt fra byggeåret.)

Utstyr: Badekar, servant i innredning, toalett, bereder, og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til gulv slukrist. Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen.

Ca 24 mm synlig oppbrett av membran i dørterskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på

befaringdagen.

-Manglende oppbrett av membrna rundt røroppstikk i gulv ved toalett. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne trenge under membran og forårsake skade.

-Våtromsplater synes ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse, ingen registrert følgeskade.

-Stedvis noe ujevn montering av flis.

-Membran på gulv har oversteget forventet levetid.

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

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak:

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv, samt montert av waterguard i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Tg:3.

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, eventuelt lekkasje vann vil kunne renne ut i gang.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater:

Kontroll/utbedring av membran og sluk.

Oppsummering av våtrom:

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

Vaskerom fra antatt byggeåret.

Flis på gulv og panel på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, bereder, og stoppekran

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Det er ikke montert membran på våtrom, rom tilfredsstillende da ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe svelling/slitt innredning, påregnelig normalt iht. alder.

-Registrert "bom", manglende dekning av fliselim under enkelte fliser mot bad. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av ene oppgradering.

Oppsummering av øvrig:

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Stedvis noe retningsavvik i belegningsstein omliggende bolig, dette kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i eget gårdsrom, samt dobbel garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på bad. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 846 pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 438 807 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 467 466 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 334 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:

1108/37/334:

21.12.1978 - Dokumentnr: 8128 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

14.09.1978 - Dokumentnr: 5706 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:37 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 860530 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:37 Bnr:334

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen, datert: 30.09.1980.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vaskerom og 2 av soverommene i underetasjen er angitt som boder og "grov" på godkjente byggetegninger og bruksendringen er ikke godkjent/søkt om. Videre gjøres det oppmerksom på at deler av underetasjen er innredet som en hybel/leilighet. Denne er ikke søkt om og godkjent som egen utleiedel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Separerte stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, jf. "Endret regulering over nedere del av gnr. 37 bnr. 3 m.fl." med planID 77131. Vedtatt dato: 24.10.1977. Dato for siste endring: 10.07.2019. Samt "Reguleringsplan for Rovikfeltet" med planID 6705. Vedtatt dato: 06.04.1972. Dato for siste endring: 08.11.2024.

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger deler av eiendommen i hensynsone H310_1 (Ras- og skredfare) og H190_1 (Andre sikringssoner). Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

125 990 (Omkostninger totalt)

141 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 131 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 133 890 (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 125 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3

Salgsoppgavedato

12.12.2024

Aspermyrveien 8 4329 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

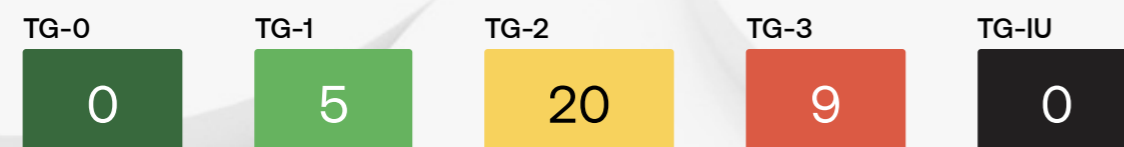
Byggeår: 1980

BRA: 299 m²

BRA-i: 239 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25522>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Stedvis manglende rekkverk på murer/trapper/vanger. 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.
Sprekke/avskalling mur ved balkong, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret og ved tilbygg.
Merknader:
-Stedvis noe nedbrytning i karm/glass lister som er utsatt for sol og fuktighet.
- Enkelte vinduer, og ytterdører i entreer/balkong henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
-Punktert glass på soverom leilighet.
-Kondensering i enkelte vinduskarmer skyldes for liten utskifting av inneluften.
-Generell iring i beslag, stedvis noe avskalling i overflate.
-Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga liimeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
-Råte/fuktutslags i balkongdør 2. etasje vest. Ingen registrert fukt i omliggende gulv. Påregnelig med utskifting på kortere sikt. Tg:3.
-Noe avskalling i puss i smyg i vinduer ved entre underetasje. Smyg over vinduer er pusset med fall innover, dette øker fuktbelastningen på vinduer.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurderes å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Smøring av beslag/hengsler, samt justering av enkelte dører og vinduer må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert vannmerker og stedvis utslag på fukt i sutak på loft i møner, og omliggende takhatter. Stedvis fukt/vannmerker på isolasjon. Dette skyldes uttett undertak, omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolert, registrert fukt på deler av isolasjon, fuktmerker på underliggende tak-ess plate på bad, samt kondensmerker på tak-ess palter i stue tilbygg.
Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Misfaring i overflate.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av tetting omliggende takhatter og møne utvendig.
Isolere ventilasjonskanaler på loft. Nærmere kontroll ift. tllslutning av diffusjonsplast og isolasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere. Ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak..

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

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

Flis på gulv og vegg, opplyst oppgradert i 2000, antatt oppført på beleg/våtromstapet fra byggeåret.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk. (Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.)

Varmekabler i gulv.

Ca 4 mm motfall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Ca 12 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

-Lav terskel i dør, minimumskrav 15 mm.

-Skadet/sliitt innredning, påregnelig med utskifting.

-Begynnende svelling/krakelering i bunnpate/sideplate tilknyttet innredning.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett montert nær vegg ift. standard.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Membran på gulv har oversteget forventet levetid.

-Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

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

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Tiltak:

-Fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre bruksbelasning på gulv og vegg, i påvente av en oppgradering.

-Montere waterguard.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Våtrom: 1. etasje - Bad

Våtrom: Underetasje - Leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

Våtrom opplyst oppgradert i overflater i 2021. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Flis på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg (opplyst oppført på belegg på gulv/malte plater på vegg, antatt fra byggeåret.)

Utstyr: Badekar, servant i innredning, toalett, bereder, og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til gulv slukrist. Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Ca 24 mm synlig oppbrett av membran i dørterskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

-Manglende oppbrett av membrna rundt røroppstikk i gulv ved toalett. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne trenge under membran og forårsake skade.

-Våtromsplater synes ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse, ingen registrert følgeskade.

-Stedvis noe ujevn montering av flis.

-Membran på gulv har oversteget forventet levetid.

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

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv, samt montert av waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Tg:3.

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, eventuelt lekkasje vann vil kunne renne ut i gang.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Kontroll/utbedring av membran og sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Vaskerom fra antatt byggeåret.
Flis på gulv og panel på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innrending, bereder, og stoppekran
Naturlig avtrekk.
Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.
-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Det er ikke montert membran på våtrom, rom tilfredsstillende da ikke dagens krav til tetthet.
-Stedvis noe svelling/slitt innredning, påregnelig normalt iht. alder.
-Registrert "bom", manglende dekning av fliselim under enkelte fliser mot bad. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av ene oppgradering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Terrengforhold

Oppsummering

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Stedvis noe retningsavvik i belegningsstein omliggende bolig, dette kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret og ved tilbygg, drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

Grunnmur og fundament

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk i puss i overgang tilbygg. Anbefaler gjenpussing for å hindre frostspreg og lekkasjer.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det variable fuktverdier på soverom i leilighet. Fuktinhold er under faregrensen for utvikling av skader.
Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
Rommene er ventilert med ventilert vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspørre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Registrert saltutslag på grunnmuren ved hulltaking, dette skyldes fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering, anbefaler nærmere kontroll, bedre utluftning.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.
Fjerne diffusjons plast ved oppgradering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørke sprekker, og nedbrytning i terrassebord, påregnelig normalt.
Noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Dragerender mangler beslag/bord i ender, dette fører til økt fuktbelastning.
Motfall på balkong, noe nedbrytning i treverk, korrodering i innfestningsbeslag.
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet(90cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Nedbrytning/råte i trapp ved balkong, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg, hovedsakelig normal slitasje.

Merknader:

-Det er registrert stedvis nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med utskiftninger.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Eier opplyser at det tidligere er registrert rotte i nabolaget. Tegn til museaktivitet på loft ved stikkprøver på loft/bolig på befaringsdagen.

-Musetetting utvendig er stedvis utilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bolig.

Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Justere/supplere musetetting bak kledningen.

Skadet kledningsbord anbefales skiftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast fra antatt byggeår og ved tilbygg, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Merknad:

-Taknedløp ved inngang leilighet er ikke tilstrekkelig festet.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Feste taknedløp ved entre leilighet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertak, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering,

registrert svertesopp på panelte takutstikk på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Åpne opp "klemte" luftespalter på loft, samt og opprette luftespalter i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje, med noe mose i

toppbelegget enkelte steder.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Montere fugletetting ved takfot.

Oppsummering

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker/svellinger i toppdekke, hovedsakelig i leilighet, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i gang mellom hoveddel/leilighet, samt entre/gang i leilighet.

Vannmerker/svelling i parkett omliggende skyvedør 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra vanning av potteplanter. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Noe ujevn laminat gulv i leilighets del, undergulvs trykkfasthet bør kontrolleres nærmere.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Kjøkken: leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med mørk slette fronter og laminert benkeplate.

Overflater stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder.

Merknad:

-Enkelte fronter behøver justering.

-Stedvis svelling i laminatgulv, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak

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

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

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

-Utvendig vannkrane er ikke frostsikker, må stenges og av tappes innvendig i kjeller

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke fremvist, nyere oppgradert opplyses å være lastet opp til "boligmappa"

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Bereider fra byggeåret, usikker rest levetid.

-Støpsel er ikke kontrollert.

-Stedvis noe iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Bereider fra 1995, usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, basert på utluftning via vegg ventiler og ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk på bad 2. etasje.

Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/avskalling i enkelte vinduer.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Begrenset tilkomst for kontroll av sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring ved tilgang.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Toalett montert nær vegg ift. standard.

-Vannmerker/svelling i hulle i innredning, ingen utslag på fukt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Vannmerker i sutak omliggende pipe på loft

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa over tak.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, ikke nærmere vurdert.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet synes å være tilfredsstillende. Påregnelig med nærmere gjennomgang av prosjektering.

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

Vinduer på soverom i leilighet tilfredsstillende ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.
(Målt høyde til vindu ca 2,10m)
(Målt vindu 0,40x90)

Krav til dagslysforhold er ikke kontrollert.
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Asmundur Jonsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Tove Klepsvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

DUO TAKSTAS
Rogaland



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Aspermyrveien 8, 4329 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **37**

Bruksnr: **334**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1980 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.
Tre bjelkelag og betongdekke mellom etasjer.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig i senere tid. Opplyst tilbygget mot sør/vest i 1985.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og innhentet fra tidligere salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988	Tilbygg sør/vest.	Nei
1995	Deler av underetasje/garasje ombygd til leilighet, ikke bygge godkjent.	Nei

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	130	0	0	45
U. etasje	109	109	0	0	0
Loft Garasje	25	0	25	0	0
1. etasje - Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	299	239	60	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	130	0	Stue/spisestue/tv-stue/kjøkken, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	109	95	14	Hoveddel Entre/gang, soverom, vaskerom/bi-inngang og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Hoveddel Bodrom. - BRA-i (internt bruksareal)
Loft Garasje	25	0	25		Leilighet Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje - Garasje	35	0	35		Loftrom garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	299	225	74		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - ca 45 m² TBA
Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.
Mindre bodrom er ikke vurdert opp mot kjølerom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring 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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret og ved tilbygg, drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk i puss i overgang tilbygg. Anbefaler gjenpussing for å hindre frostspreg og lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein/betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Stedvis manglende rekkverk på murer/trapper/vanger. 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.
Sprekk/avskalling mur ved balkong, ingen umiddelabr behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tilbygg, antatt 1985.	
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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det variable fuktverdier på soverom i leilighet. Fukttinnhold er under faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Registrert saltutslag på grunnmuren ved hulltaking, dette skyldes fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering, anbefaler nærmere kontroll, bedre utluftning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Fjerne diffusjons plast ved oppgradering.	

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong antatt utvidet/oppgradert ved tilbygg.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Registrert tørke sprekker, og nedbrytning i terrassebord, påregnelig normalt. Noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Dragerender mangler beslag/bord i ender, dette fører til økt fuktbelastning. Motfall på balkong, noe nedbrytning i treverk, korrosjon i innfestningsbeslag. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet(90cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Nedbrytning/råte i trapp ved balkong, påregnelig med utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/dører ved tilbygg i 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører fra byggeåret og ved tilbygg. Merknader: -Stedvis noe nedbrytning i karm/glass lister som er utsatt for sol og fuktighet. - Enkelte vinduer, og ytterdører i entreer/balkong henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering. -Punktert glass på soverom leilighet. -Kondensering i enkelte vinduskarmen skyldes for liten utskifting av inneluften. -Generell iring i beslag, stedvis noe avskalling i overflate. -Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. -Råte/fuktutslags i balkongdør 2. etasje vest. Ingen registrert fukt i omliggende gulv. Påregnelig med utskifting på kortere sikt. Tg:3. -Noe avskalling i puss i smyg i vinduer ved entre underetasje. Smyg over vinduer er pusset med fall innover, dette øker fuktbelastningen på vinduer. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger må påregnes. Smøring av beslag/hengsler, samt justering av enkelte dører og vinduer må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg, hovedsakelig normal slitasje.

Merknader:

-Det er registrert stedvis nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med utskiftninger.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Eier opplyser at det tidligere er registrert rotte i nabolaget. Tegn til museaktivitet på loft ved stikkprøver på loft/bolig på befaringsdagen.

-Musetetting utvendig er stedvis utilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bolig. Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Justere/supplere musetetting bak kledningen.

Skadet kledningsbord anbefales skiftet.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Registrert vannmerker og stedvis utslag på fukt i sutak på loft i møner, og omliggende takhatter. Stedvis fukt/vannmerker på isolasjon. Dette skyldes utett undertak, omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolert, registrert fukt på deler av isolasjon, fuktmerker på underliggende tak-ess plate på bad, samt kondensmerker på tak-ess palter i stue tilbygg.

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Misfarging i overflate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av tetting omliggende takhatter og møne utvendig.

Isolere ventilasjonskanaler på loft. Nærmere kontroll ift. tilslutning av diffusjonsplast og isolasjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast fra antatt byggeår og ved tilbygg, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Merknad:

-Taknedløp ved inngang leilighet er ikke tilstrekkelig festet.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Feste taknedløp ved entre leilighet.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp på panelte takutstikk på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Åpne opp "klemte" luftespalter på loft, samt og opprette luftespalter i panelte takutstikk.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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 taktekkning	TG-2
<p>Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje, med noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ikke synlig fugletetting ved takfot.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Montere fugletetting ved takfot.</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Det er ikke montert snøfangere. Ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak..</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke
<p>Enkel nivellering av tilgjengelig flater. 1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet på kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv i stue tilbygg.</p> <p>Underetasje Ved enkel nivellering registreres det ca 27 mm avvik på total planhet gulv i entre/gang i leilighet. Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom i hoveddel. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom i leilighet.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis spenninger, enkelte gliper, vannmerker/svellinger i toppdekke, hovedsakelig i leilighet, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i gang mellom hoveddel/leilighet, samt entre/gang i leilighet. Vannmerker/svelling i parkett omliggende skyvedør 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra vanning av potteplanter. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Noe ujevn laminat gulv i leilighets del, undergulvs trykfasthet bør kontrolleres nærmere.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utbedre bom med bi-imp eller lignende.</p>	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, ikke nærmere vurdert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet synes å være tilfredsstillende. Påregnelig med nærmere gjennomgang av prosjektering.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på soverom i leilighet tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt høyde til vindu ca 2,10m) (Målt vindu 0,40x90) Krav til dagslysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: -Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate. (Montert i 2019) Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Vannmerke i bakplate under vask, ingen utslag på fukt., Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Kjøkken: leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med mørk slette fronter og laminert benkeplate. Overflater stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder. Merknad: -Enkelte fronter behøver justering. -Stedvis svelling i laminatgulv, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Før isolert kloakkklufning til takhatt.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
<p>Vannrør fra antatt byggeår.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Utvendig vannkrane er ikke frostsikker, må stenges og av tappes innvendig i kjeller <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Opplysning gitt i egenerklæringen:</p> <p>"Nye lys og stikkontakter. Nytt termostat til golvvarme ipå baderom i leilighet. Ny komfyrvakt." - Carlsens elektriske</p>	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
TG-2	
<p>Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid. Dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke fremvist, nyere oppgradert opplyses å være lastet opp til "boligmappa"</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt utført service annethvert år.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2019(produksjonsår 2017), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1980, antatt.

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereder fra byggeåret, usikker rest levetid.
-Støpsel er ikke kontrollert.
-Stedvis noe iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1995

Størrelse

116L

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? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereder fra 1995, usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Bygningen har naturlig ventilasjon, basert på utluftning via vegg ventiler og ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad 2. etasje.
Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/avskalling i enkelte vinduer.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette bedre ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og vegg, opplyst oppgradert i 2000, antatt oppført på beleg/våtromstapet fra byggeåret.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk. (Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.)
Varmekabler i gulv.

Ca 4 mm motfall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Ca 12 mm sillikonert dørterkel, ikke synlig oppbrett av membran.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

- Sluk ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
- Lav terskel i dør, minimumskrav 15 mm.
- Skadet/slitt innredning, påregnelig med utskiftning.
- Begynnde svelling/krakelering i bunnpate/sideplate tilknyttet innredning.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
- Toalett montert nær vegg ift. standard.
- Manglende tilluftspalte på dør til bad.
- Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Membran på gulv har oversteget forventet levetid.
- Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Tiltak:
-Fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre bruksbelasning på gulv og vegg, i påvente av en oppgradering.
-Montere waterguard.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.25 Våtrom: Underetasje - Leilighet - Bad/vaskerom**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Våtrom opplyst oppgradert i overflater i 2021. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Flis på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg (oppløst oppført på belegg på gulv/malte plater på vegg, antatt fra byggeåret.)
Utstyr: Badekar, servant i innredning, toalett, bereder, og vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til gulv slukrist. Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Ca 24 mm synlig oppbrett av membran i dørterkel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

- Sluk sillikonert, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
- Manglende oppbrett av membrna rundt røroppstikk i gulv ved toalett. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne trenge under membran og forårsake skade.
- Våtromsplater synes ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse, ingen registrert følgeskade.
- Stedvis noe ujevn montering av flis.
- Membran på gulv har oversteget forventet levetid.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv, samt montert av waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.26 Våtrom: Underetasje - Bad**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servant i innredning.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ikke tilkomst for kontroll av fall til sluk, 20 mm dørterkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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-3
<p>Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling. Tg:3. -Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, eventuelt lekkasje vann vil kunne renne ut i gang.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Kontroll/utbedring av membran og sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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
<p>Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje. Begrenset tilkomst for kontroll av sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Tette omliggende vannuttak under servant. Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring ved tilgang. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>-Mindre drypp lekkasje i overgang slange/dusjhode. -Toalett montert nær vegg ift. standard. -Vannmerker/svelling i hylle i innredning, ingen utslag på fukt.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

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

6.27 Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

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

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.</p> <p>Vaskerom fra antatt byggeåret.</p> <p>Flis på gulv og panel på vegg.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innrending, bereder, og stoppekran</p> <p>Naturlig avtrekk.</p> <p>Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett.</p> <p>-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.</p> <p>-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Det er ikke montert membran på våtrom, rom tilfredsstillende da ikke dagens krav til tetthet.</p> <p>-Stedvis noe svelling/slitt innredning, påregnelig normalt iht. alder.</p> <p>-Registrert "bom", manglende dekning av fliselim under enkelte fliser mot bad. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak	
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av ene oppgradering.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
<p>Innvendige dører med hvit profilert utførelse.</p> <p>Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <p>- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.</p>

6.29 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse
<p>Pipe over er beslått med beslag, begrenset tilkomst for kontroll.</p> <p>Pipe besikket fra bakken og på kryptloft.</p> <p>Høyde på pipe er ikke kontrollert.</p> <p>Eier opplyser at det ble utført branntilsyn i 2019, ingen avvik registrert utover merknad ift. feiluke.</p> <p>Dokumentasjon fremvist.</p> <p>Pipe opplyst feiet i 2024.</p> <p>Ildsted 1. etasje</p> <p>Merknad:</p> <p>-Sprekk i brannplate i ildsted.</p> <p>-Røysuger installert på pipe i tilbygg i 2019 grunnet dårlig trekk.</p>

Oppsummering av øvrig	TG-2
Vannmerker i sutak omliggende pipe på loft	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa over tak.	

6.30 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse
<p>Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal brukslitasje i overflater.</p> <p>Rekkverk målt til 88cm, dagens krav er 90 cm.</p> <p>Avstand mellom rekkverk og trinn tilfredsstillende ikke sagens krav</p> <p>Lavere høyde ved etasjeskillet, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.</p> <p>Innvendig trapp er ikke barnesikker iht. dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.</p> <p>Det mangler håndløper på veggen.</p>

6.31 Øvrig: Terrengforhold

Beskrivelse	
Terreng opparbeidet med plen, belegningsstein.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
<p>Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.</p> <p>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Stedvis noe retningsavvik i belegningsstein omliggende bolig, dette kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> <p>Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.32 Øvrig: Garasje - 1997

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg i betongblokker som utvendig og innvendig er pusset. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler. Betongdekke mellom etasjer. Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/hedløp i plast. Aluminiums port m/port åpner.(produksjonsår 2008)

Merknader:

- Utvendige trapper er ikke barnesikret iht. dagens krav.
- Stedvis bom i flis i trapper og plating.
- Registrert riss i puss, stedvis noe avskalling.
- Saltutslag registrert i underetasje.
- Mye oppbevart, begrenset tilkomst for kontroll og oppmåling.
- Svelling i nedre del av brystning tilknyttet dør til loft.
- Musetetting er mangelfull.
- Svinnriss i stedstøpt gulv underetasje.
- Taknedløp avsluttet over terrenget ved port, noe retningavvik på belegningsstein. Fare for isdannelse omliggende port ved frost.
- Begrenset tilkomst for kontroll/oppmåling på befaringsdsagen, anbefaler nærmere kontroll når innbo/løsøre er fjernet.

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

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240225	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Klepsvik	Asmundur Jonsson
Gateadresse	
Aspermyrveien 8	
Poststed	Postnr
SANDNES	4329
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TK, AJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse .
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: TK, AJ

2

Document reference: 1405240225

Document reference: 1405240225

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Laget gang til leilighet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

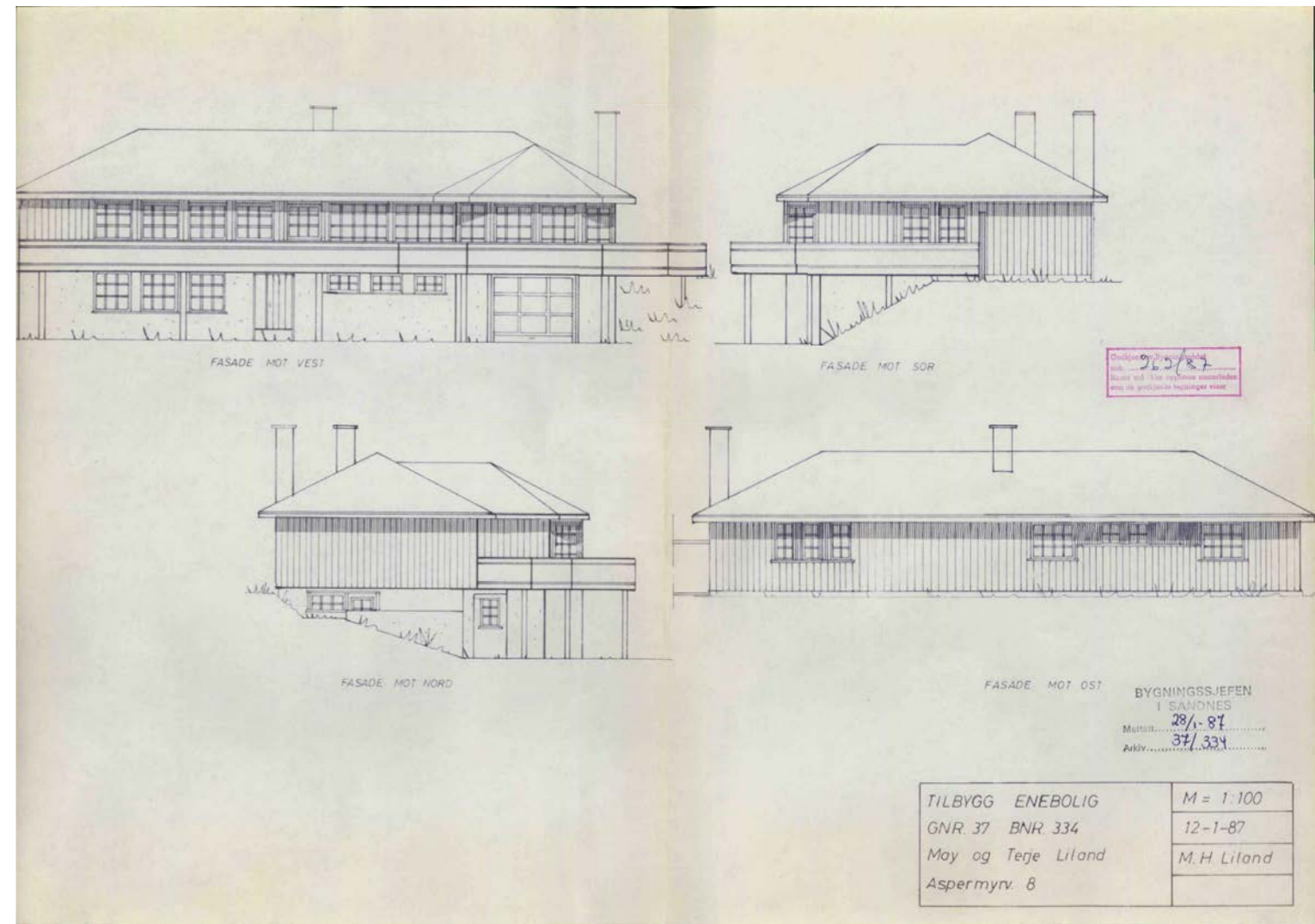
Document reference: 1405240225

Document reference: 1405240225

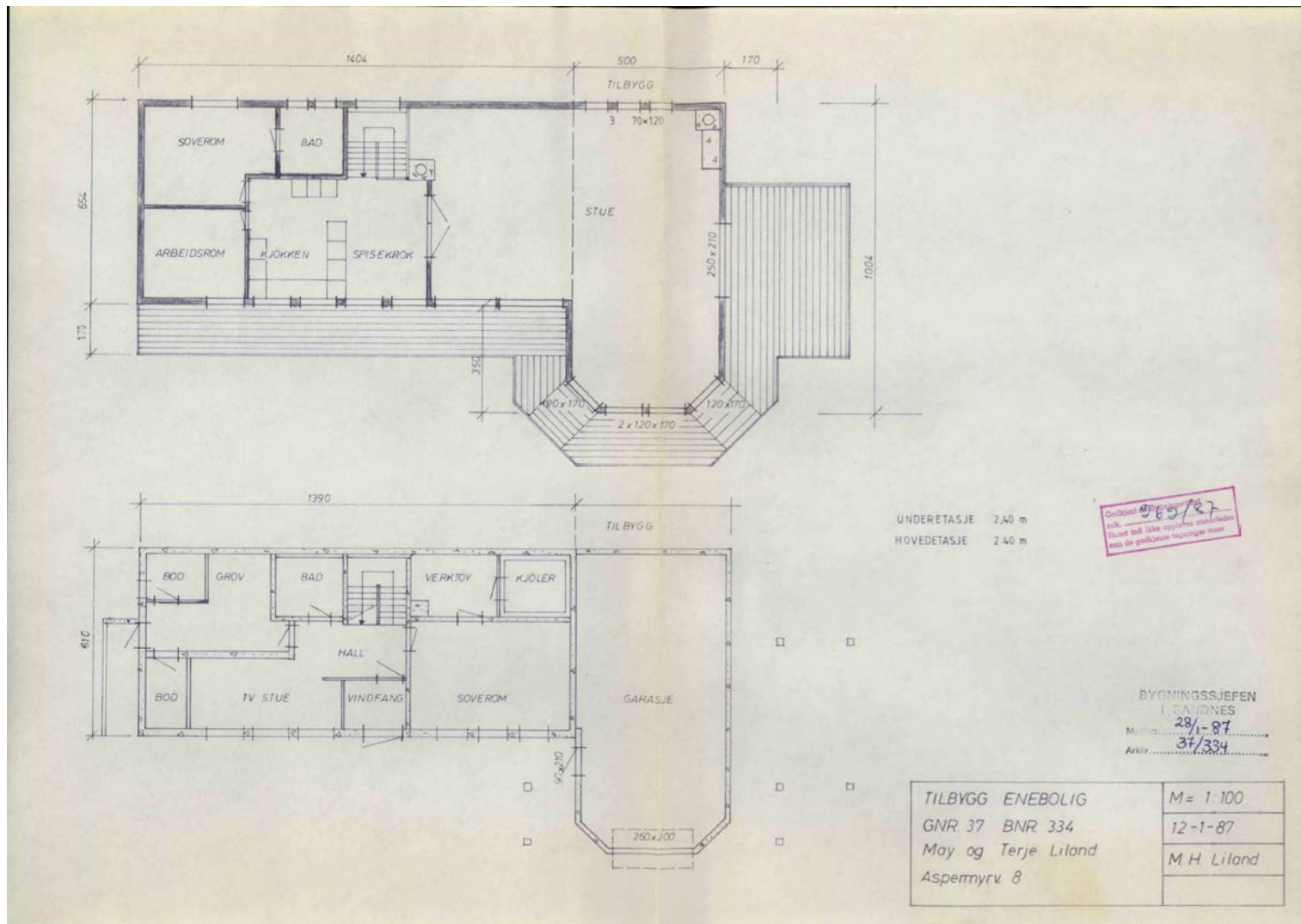
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Klepsvik	bc454fc072e9e97fdeef299 6783a5301f3d27199	30.11.2024 21:50:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asmundur Jonsson	3e0c3c056077440b57ed18 a1aa211a05578a2881	30.11.2024 21:43:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240225



- 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>



Sandnes kommune
Bygningssjefen
OH/bh.
ark.37/334.

Terje Liland,
Jønningsheiveien 14a,
4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: Nils Markussen	Gnr...37.....
Byggemelder: Brødr. Fjogstad A/S	Bnr...334.....
Bygningens art: Enebolig	Matr.nr.....
Netto-areal: 99 m2.
Konstruksjon: Tre	Sak nr...456/79...
Oljetank:	

I henhold til besiktigelse den 29.9.1980 meddeles brukstillatelse for Deres bolig.

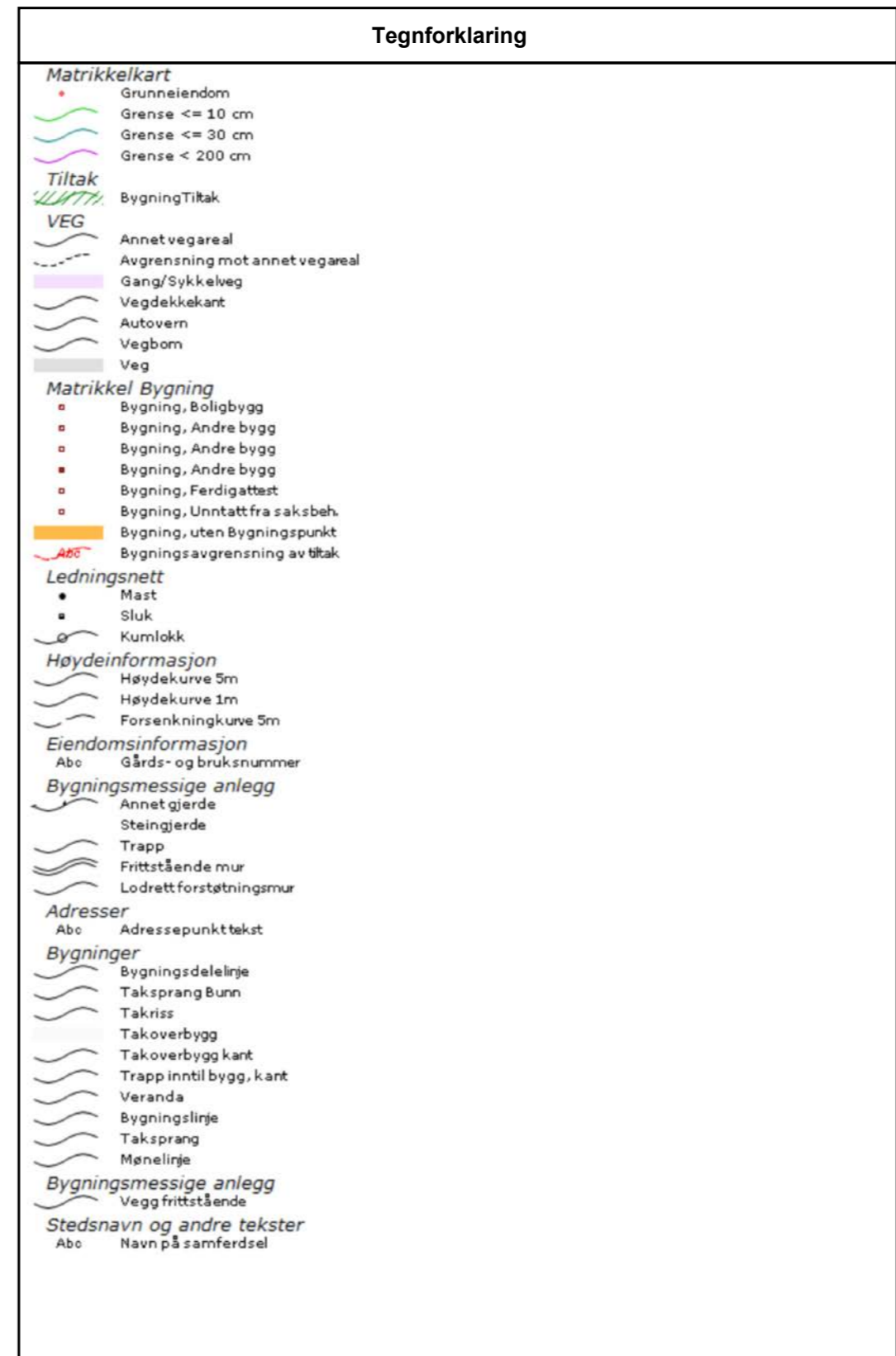
Følgende arbeider gjenstår:

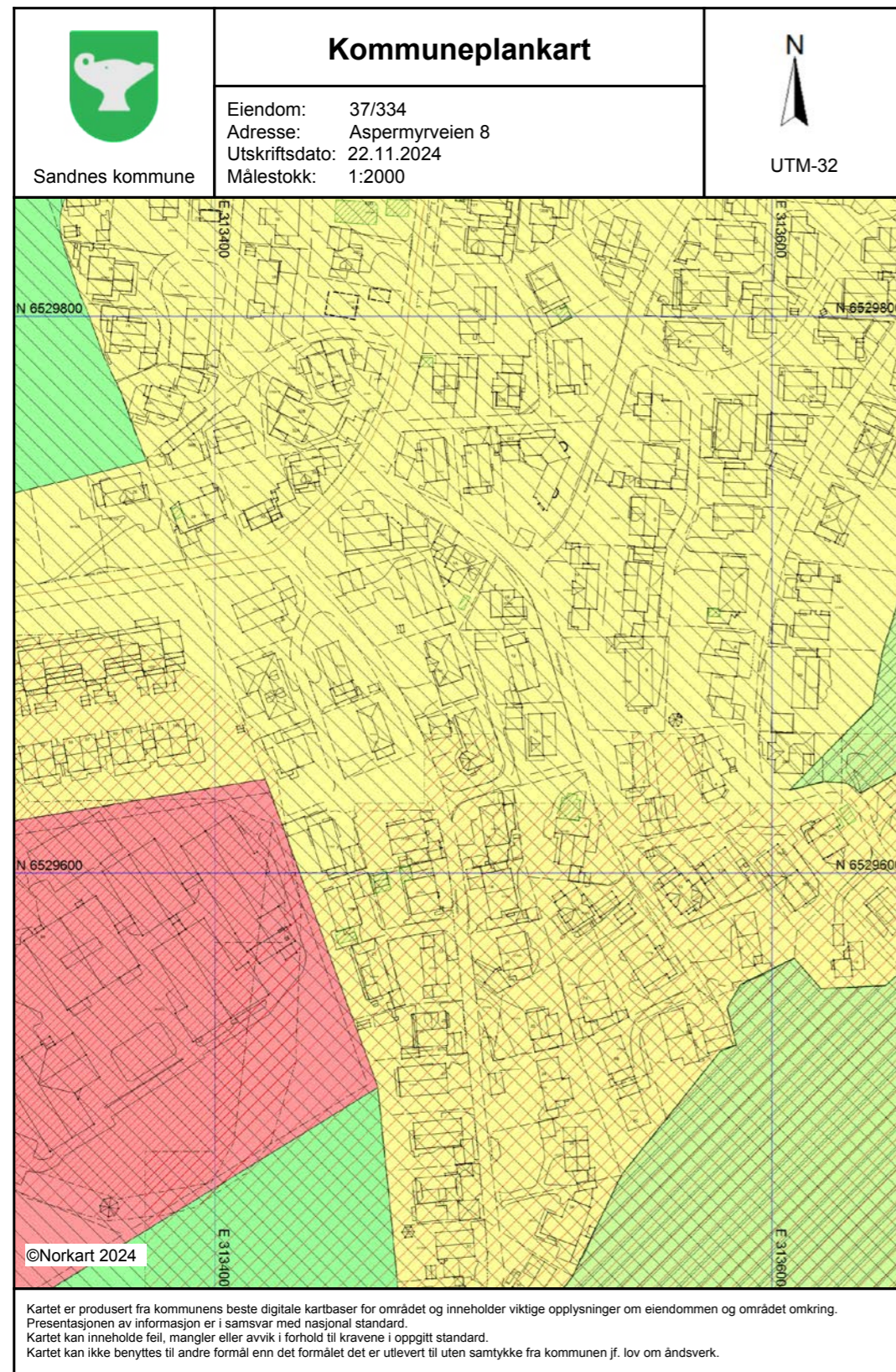
- Utvendig:
1. Planering med fall fra huset.
 2. Pussing av pipe over tak.
 3. Trapp fra stue til terrasse.





























Sandnes, den 30. september 1980.

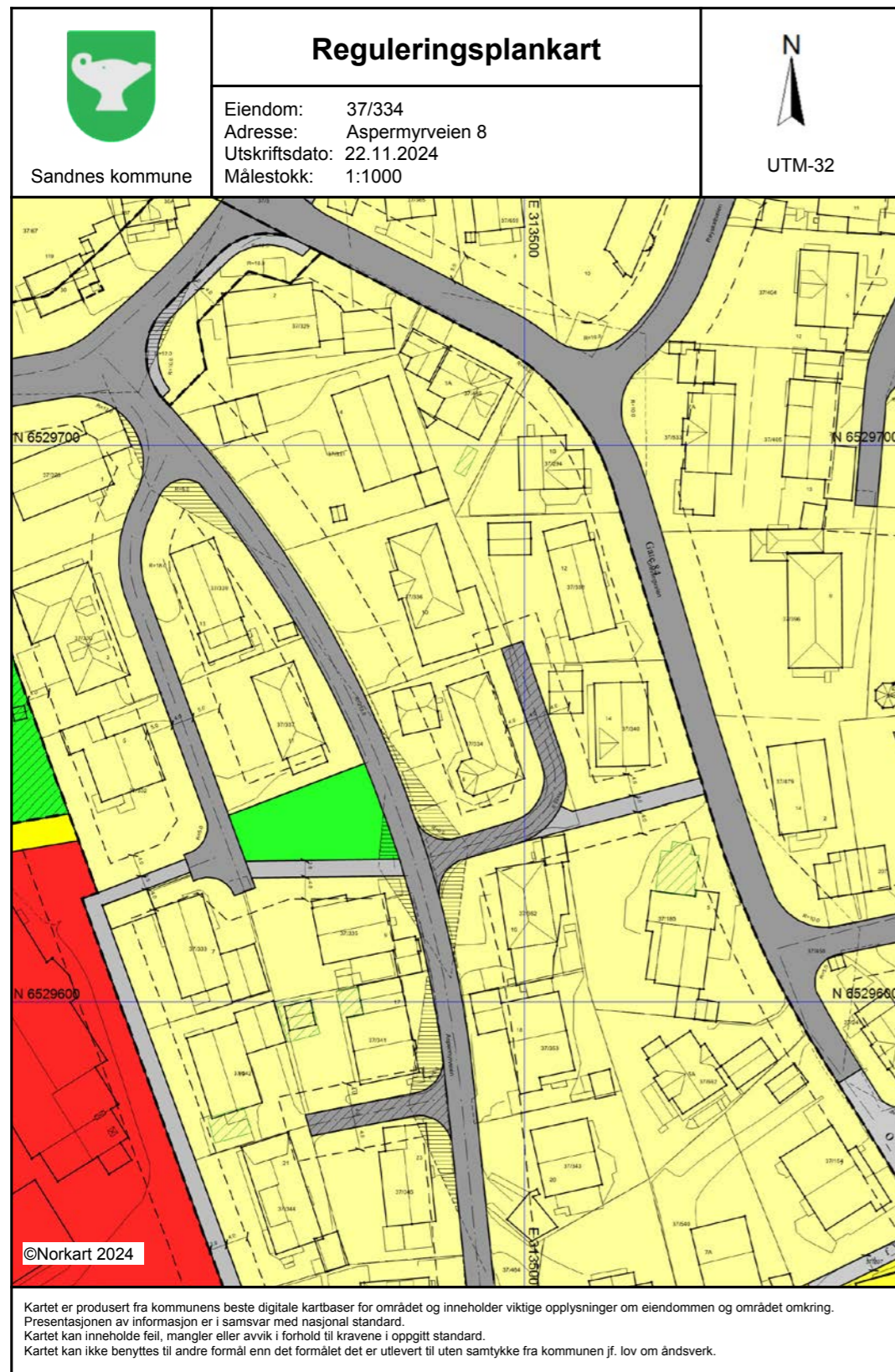
Kaare Christiansen
bygningssjef

O.H.
Olav Hølland
avd.ing.





Tegnforklaring	
Tiltak	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Autovern
	Vegskulderkant
	Vegbom
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Grønnstruktur - nåværende
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)	
	Faresone grænse
	Sikringsonegrænse
	Angitthensyngrænse
	Markagrænse
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grænse for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel



Tegnforklaring	
Tiltak	Gang/sykkelveg
 BygningTiltak	Annen veggrunn - grøntareal
VEG	Parkering
 Annet vegareal	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)
 Avgrensning mot annet vegareal	Blågrønnstruktur
 Autovern	Friområde
 Vegbom	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Eiendomsinformasjon	Sikringsone - Frisikt
 Eiendomsgrense	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Eiendomsteig	Sikringsonegrense
Abc Gårds- og bruksnummer	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Bygninger	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Bygningsdelelinje	Planens begrensning
 Taksprang Bunn	Formålsgrense
 Takriss	Regulert tomtegrense
 Takoverbygg kant	Byggegrense
 Trapp inntil bygg, kant	Bebyggelse som inngår i planen
 Veranda	Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Bygningslinje	Regulert senterlinje
 Taksprang	Frisiktslinje
 Mønelinje	Regulert støttemur
 Bygningsavgrensning på tiltak	Målelinje/Avstandslinje
 Vegg frittstående	Avkjørsel
Adresser	Abc Påskrift feltnavn
Abc Adressepunkt tekst	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	Abc Påskrift areal
 Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift bredde
 Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift radius
 Konsentrert småhusbebyggelse	Abc Påskrift plantilbehør
 Blokkbebyggelse	
 Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
 Kjøreveg	
 Annen veggrunn	
 Gang-/sykkelveg	
 Gangveg	
 Annet trafikkområde (på land)	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
 Friområder	
 Anlegg for lek	
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
 Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	
 Frisiktsone ved veg	
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
 Felles avkjørsel	
 Felles gangareal	
 Felles parkeringsplass	
 Felles lekeareal for barn	
 Felles grøntanlegg	
Stedsnavn og andre tekster	
Abc Navn på samferdsel	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
 Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
 Boligbebyggelse	
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
 Barnehage	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr	
 Veg	
Kjøreveg	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aspermyrveien 8
4329 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre