



aktiv.

Austråttveien 83, 4326 SANDNES

**Kjekk enebolig med
renoveringsbehov - attraktiv
beliggenhet - garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Selger: Norma Gudrun Løvås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 218/248 kvm
Tomtstr.: 796.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 233
Oppdragsnr.: 1412250166

Kjekk enebolig med renoveringsbehov - attraktiv beliggenhet - garasje!

Vi har gleden av å presentere en enebolig med ettertraktet og flott beliggenhet på Austrått. Boligen, som ble bygget i 1955, har en god planløsning med mange lyse og trivelig rom. Dette er den perfekte bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Boligen er et kjempebra utgangspunkt for en familie som ønsker å bygge en fremtid på denne kjekke plassen.

Austråttveien 83 ligger fint plassert på Austrått, like utenfor Sandnes sentrum. Her bor man i et veletablert nabolag samtidig som det kun tar deg 5 minutter til Sandnes. For en småbarnsfamilie er dette en ypperlig plass å bosette seg med et godt barnehage- og skoletilbud, flere aktivitetsmuligheter og flotte turområder like i nærområdet.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	101
Nabolagsprofil	106
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Kjellerstue, Gang/lager og Vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 109 m² Entre/ vindfang, Gang, Soverom, Vaskerom, Bad, Gang m.trapp, Kjøkken og Stue.

BRA-e: 30 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang m. trapp, 3 soverom, Bad, WC og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse.

2. etasje

2 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en spesiell karakter/ alder som kan medføre at arealer vil variere.

Arealet må derfor betraktes som ca.

Arealmåling er utført med laser og tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

796.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og velholdt hage.

Beliggenhet

Austråttveien 83 ligger fint plassert på Austrått, like utenfor Sandnes sentrum. Her bor man i et veletablert nabolag samtidig som det kun tar deg 5 minutter til Sandnes. For en småbarnsfamilie er dette en ypperlig plass å bosette seg med et godt barnehage- og skoletilbud, flere aktivitetsmuligheter og flotte turområder like i nærområdet.

Det er trivelig sykkel/gå avstand til Sandnes hvor du finner alt fra spennende butikker, anerkjente restauranter, trivelige cafeer og et ellers omfattende servicetilbud samt tog som tar deg raskt inn til Stavanger dersom det er ønskelig.

Av skoletilbud har man Austrått skole, Høyland ungdomsskole og Iglesmyr skole som alle ligger i behagelig gang- og sykkelavstand fra boligen. For aktive barn og voksne har man Austråttshallen like i nærheten hvor man kan engasjere seg i Austrått IL. Austrått IL tilbyr håndball, fotball og volleyball samt kunstgressbane og Austrått svømmehall.

Når man bor på Austrått har man også tilgang på mange flotte turmuligheter. Med flotte opplyste turstier i Melsheia og Stokkelandsvannet er det perfekt for familievennlige turer både på sommer- og vintertid. For lengre turer i fri natur har du flere populære topper som Vedafjell, Ragnhildnuten, Lifjellet, Dalsnuten og Bynuten for å nevne noen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Anders Serigstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig tak: Skifer og betongstein

Yttervegg: Pusset fasade og bordkledning av trevirke.

Grunnmur/fundament: Betong, krypkjeller, en med søylefundament og en med delvis ringmur

Standard

Vi har gleden av å presentere en enebolig med ettertraktet og flott beliggenhet på Austrått. Boligen, som ble bygget i 1955, har en god planløsning med mange lyse og trivelig rom. Dette er den perfekte bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Boligen er et kjempebra utgangspunkt for en familie som ønsker å bygge en fremtid på denne kjekk plassen.

Vi ønsker deg velkommen til Austråttveien 83!

1.etg.:

Man kommer inn i et vindfang som tar deg videre til en romslig gang med god plass til yttertøy og sko.

Baderommet i denne etasjen er både innbydende og flott. Det er innredet med vegghengt wc, vask i servant og dusj. Dette rommet har ikke blitt søkt om/godkjent av kommunen.

Vaskerommet er noe av det viktigste man kan ha i en familiebolig. Dette rommet er innredet i lyse fine farger (Ikke søkt/godkjent).

Boligen har en romslig stue med plass til både spisebord og flere sittegrupper. Kombinasjon av ekstra takhøyde i deler av stuen og mange store vindusflater gir en god opplevelse i rommet. En stor skyvedør ut til terrassen gjør at dette blir en del av oppholdsrommet på de fineste sommerdagene. Det er både en vedovn for den gode og jevne temperaturen året rundt og en peis når man ønsker litt ekstra kos på de kaldeste vinterkveldene.

Et rom som naturlig er husets midtpunkt.

Kjøkkenet er også av den romslige sorten. Det er mye skap- og benkeplass og det er god plass til hele familien rundt spisebordet før skole og jobb. Et lyst og praktisk kjøkken som de fleste vil trives med.

Det siste rommet i denne etasjen er et stort soverom med stor skyvedørsgarderobe. Selv om dette rommet ikke er søkt om/godkjent av kommunen, så er det lett å se dette som familiens hovedsoverom.

2.etg.:

I denne etasjen er det 3 soverom som alle har plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. Det ene soverommet har utgang til balkong.

Baderommet er innredet med badekar og vask.

Separat toalettrom.

Kjeller:

Her er det en romslig kjellerstue som vil passe bra for tenåringsene i huset. En vedovn sørger for varme året rundt.

Ellers består kjelleren av vaskekjeller og boder. En etasje med muligheter.

Med litt tid, litt penger og litt kjærlighet så kan dette fort bli en fantastisk familiebolig. Muligheten er gitt!

Velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
- synlig eternittplater i krypkjeller og eldre tegl stein, kan derfor være muligheter for forurensset grunn som må saneres.
- registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Kan være flere feil og mangler på grunnmur under terreng, forbehold om feil/ mangler utvendig under terreng.

Anbefalte tiltak:

Videre undersøkelser påkrevd, utføres når drenering byttes, utvendige tiltak ved å fjerne masser inntil boligen. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Rom under terreng Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
- registreres bruk av plast i lukket konstruksjon.
- fuktmåling over 25vekt% i lukket konstruksjon.

I lukket veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes råteskader/ større feil og mangler

som følge av fuktig isolasjon. Tiltak på drenering og utbedring av kjeller er påregnelig.

Anbefalte tiltak:

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet. Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Balkong, terrasse, platting: 2.etasje. Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- eldre tekking som kan ved riss/ sprekker medføre til lekkasjer i lukkede konstruksjoner.

- råteskader på rekkverk/ trevirke, redusert brukstid, bytte/ oppgraderinger må påregnes.

- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, redusert trygghetsfølelse.

Anbefalte tiltak:

Balkong anbefales grunnet alder å påregnes oppgradert. Råteskader utbedres.

Ytterligere undersøkelser i lukkede konstruksjoner for eventuelle skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- spor etter skadedyr (morr/ husbukk/ stripet borebille), dette vil si skadedyr som kan gå til angrep på trevirke og utvikle konstruksjonsskader over tid.

- tiltenkt luftespalte ved raft er redusert i tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

- ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger/ vegger mellom varmt rom og kaldtloft, medfører fare for kondensering på loft.

- loftsluke/ kottdør er ikke isolert og det er ikke montert pakning, dette øker varmetapet og fare for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på loft over soverom/ bad ved å legge gulv over. Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater. Videre undersøkelser påkrevd. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- påvist noe svai/ svank i takkonstruksjonen på befaringsdagen.

- stedvis er luftingen stengt og stedvis fremstår det å ikke være etablert lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av

takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting for videre omtale se loft.

Anbefalte tiltak:

Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Taktekking Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres enkelte løse skiferstein/skadde takstein/ skiferstein, kan medføre økt fuktbelastning på undertak, strø og lekter (trevirke). Råte kan derfor oppstå i trevirket og lekkasjer gjennom spiker til loft. Erfaringsmessig vil tildekning av bly sprekke opp over tid som følge av aldersslitasje, nytt bly/ waka-flex anbefales. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Forventet levetid på undertak er ca. 30 år. Forventet levetid på skiferstein før omlegging ca. 10 - 50 år, omlegging ved 50 - 80 år. Forventet levetid på betongstein 10 - 40 år, omlegging ved 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak:

Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser av undertak bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fukt/skader på innredning av kjøkken ved vask, innredning, kjøleskap og vaskemaskin. Benkeplate er fuktskadet. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner og løsninger som man normalt kan forvente i et kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer stenges ikke vannet automatisk slik det gjør i nyere boliger, og det er økt risiko for brann ved tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk:

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

Anbefalte tiltak avtrekk:

Mekanisk avtrekk byttes ved behov. Anbefales gjennomført i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Avløpsrør Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kloakk er ikke luftet over tak, iht. NS3600 skal lufting være over tak. Manglende lufting av kloakkrør over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, noe som kan resultere i at vannlåser suges tomme. Dette gir luktproblemer fra avløpet og kan skape fukt- og hygieniske utfordringer i boligen.
- innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid på avløpsrør er 25 - 100 år, anbefalt brukstid 50 år.

Anbefalte tiltak:

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Bytte av avløpsrør fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Vannledninger Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vannrørene i boligen er i hovedsak skjult og vurderes ut fra alder. Kobberrør av eldre dato har passert anbefalt brukstid på ca. 50 år (forventet levetid 25–75 år) og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.
- vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.
- rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd.
- eldre hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannledninger, stengekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av vannledninger ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Elektrisk Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- anlegget har ikke vært gjenstand for el-kontroll de siste fem år. Eier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og ettersyn i henhold til FEL. Den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket ved den forenklede kontrollen. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert elektriker/el-kontrollør innen rimelig tid for å avdekke eventuelle feil og mangler.

- ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999, kan derfor være større feil og mangler på anlegget.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Manglende undersøkelser ved el-kontroll før kjøp, kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Varmesentral Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges med bakgrunn i blant annet:

- ukjent alder, forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

- finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Kan ikke utelukkes av varmesentralen må byttes.

Ventilasjon Oppsummering:

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. På loft er det observert ventiler med rust i ventilrister, kan ikke utelukkes forekommer i øvrige ventiler og mulighet for skadedyr finner vei inn. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet. Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon. På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad - 1. Etasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: Membran ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder.; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: Baderomsinnredning sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dagens utforming og tilstand av innbygd toalett medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bytte innredning ved behov. Etablere automatisk vannavstengning slik at ved eventuelle lekkasjer fra sistene blir avstengt i en tidlig fase.

Oppsummering av ventilasjon:

TG 2 grunnet manglende test av mekanisk avtrekk. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilasjon byttes ved behov.

Våtrom: Vaskerom - 1. Etasje Oppsummering av overflater:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke

tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, målt 22 mm, muligheter for at lekkasjevann ledes ut av rommet ved tett sluk.

- dør og vindu er plassert i våtsone, vask og opplegg for vaskemaskin er under 1 m til vindu og dør.

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Baderomspanel er ikke silikonisert i nedre kant av panel, medfører til redusert brukstid og svelling kan oppstå ved lekkasjer. Baderomspanel har overskredet halvparten av sin forventede levetid, som er estimert til mellom 10 og 20 år, ca 15 år på befaringsstidspunktet ut fra oppl. i egenerklæring. Membran under flis ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Baderomspanel må silikoniseres i nedre kant. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk via spaltemeter i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av naturlig ventilasjon i vindu og vurderes iht. NS3600, pkt. 1.5 å være likestilt med ventilasjon i vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket. Ventil i dør etableres. Ventilasjon kan eventuelt oppgraderes ifbm. en større oppgradering av ventilasjonen i boligen forøvrig.

Oppsummering av fukt:

Påvist variable verdier på overflater ved fuktsøk. Fuktsøk/ fuktmåling: Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- ikke benyttet silikon i nedre kant av baderomspanel slik at plater vil svelle ved fuktbelastning.

- alder på membran/ tettesjikt.

Anbefalte tiltak fukt:

Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

- dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

- registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

- taknedløp har en ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet: Ved gårdsrom er det påvist terrengfall mot boligen, resterende overflater av terreng relativt flatt. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak:

Drenering må skiftes. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Kostnadsvurderingen er kun for utbedring av terrengforhold, utbedring av terrengforhold under krypkjellere kan medføre betydelige kostnader. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Krypkjeller Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

- registreres omfattende skader i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.

- søyler av trevirke til bakkenivå uten fuktsikring i bunn, registreres 22 vekt% i trevirket. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/ råteskader.

Anbefalte tiltak:

Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre

betydelige uforutsette utgifter. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Støttemur Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
- rekkverk med rust på stolper og netting, stedvis er søyler gjennomrustet og har knekt. Redusert trygghetsfølelse som følge av knekte rekkverksstolper og muligheter for nedras av jordmasser ved brudd i støttemur.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Nytt rekkverk må etableres. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Balkong, terrasse, platting: 1.etasje. Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevheter i konstruksjonen, kan skyldes underliggende terrengforhold, utbedringer må påregnes for å avrette skjevheter.
- konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- vegetasjon inntil trevirke, medfører redusert levetid/ brukstid, råteskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk og håndløper i trapp til terreng, redusert trygghetsfølelse ved bruk, person og dyreskader som følger.

Anbefalte tiltak:

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Anbefales å kontrollere søyler/ fundamenter under terrasse, avrettinger kan måtte utbedres. Terrassebord, rekkverk etc. utbedres ved behov.

Vinduer og dører Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vinduer av eldre dato, anbefales byttet som følge av alder, økt energiforbruk som følge av alder og utettheter.
- normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
- alder på garasjeport og portåpner, byttes ved behov.
- forhøyet fuktnivå i karm/ ramme på vinduer, utvikling av råte.
- registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og luftlekkasjer. Redusert levetid/ brukstid på trevirke.
- påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.
- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold.

- manglende beslag under vinduer og dører i murfasader.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- vindu stue, soverom 2. etasje m. balkong og garasjedør med råteskader, må byttes.
- fukt/ renninger rundt takvindu, muligheter for skjulte feil og mangler.
- skyvedør med defekt lås, ta kontakt med produsent for å sjekke om dette går på garanti, bytte av lås/hele døren kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører med skade/ høy alder må påregnes.

Yttervegger Oppsummering:

Vegetasjon inntil murpuss og trekledning, medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Det registreres sprekker i fasadene ved kledningsbord og murpuss under vinduer. Det registreres sprekker i pusset fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert brukstid på kledning. Ved befaring ble det oppdaget at det ikke er montert musebånd nederst bak kledningen. Kontrollen ble gjort noen utvalgte steder. Benyttet musesikring på deler av boligen av treklosser. Uten tilstrekkelig sperre er det større risiko for at mus eller andre skadedyr kommer seg inn bak kledningen og videre opp på loftet eller inn i vegger og andre lukkede konstruksjoner. Dette kan føre til lukt og spor etter dyr. I eldre hus kan det likevel være spor etter skadedyr, selv om musebånd eller annen type sperre er på plass. Slike spor finnes ofte inne i konstruksjonen, og kan i noen tilfeller føre til luktproblemer. Fuktmerker inv. under nytt vindu i stue, stedvis observert fuktmerker, muligheter for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Kledning anbefales byttet og murpuss hugges ned og pusses opp på ny. Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Renner og nedløp Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 45-50 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres rust i kroker og løsnet fest på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av takrenner må påregnes. Det anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/funksjonsevne.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det er ikke montert snøfangere. Konsekvens: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalte tiltak:

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Utbedring bør ses i sammenheng med nytt tak.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 40 mm

Anbefalte tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Ildsted/Skorstein Oppsummering:

Mer enn 2 sider av teglpipe er tildekket, TG 3. Fuktrenninger rundt sotluker i kjeller og 2. etasje, tyder på utettheter pipehatt, tas derfor forbehold, manglende tilkomst på loft medfører at evt. lekkasjer ikke lar seg vurdere tilstrekkelig. Eier opplyser i egenerklæring om dårlig trekk i pipe, ytterligere undersøkelser ved feier/ kamerainspeksjon. anbefales.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Toalettrom Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har innredning som er over 15 år gammel og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, da eldre innredning ofte er mindre brukervennlig etter dagens standard, toalettsete kan løsne/ knekke og utskifting anbefales ved behov.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet mangler ventilasjon, noe som kan føre til at lukt blir hengende og sprer seg til tilstøtende rom. Manglende ventilerings gir også økt fuktbelastning og bidrar til dårligere innneklima.

- registreres lekkasje/ fuktskade ved takvindu, som kan medføre til skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Kostnader er kun for å bytte takvindu, etablere mekanisk ventilasjon og bytte innredning. Eventuelle følgeskader av lekkasjer/ manglende ventilasjon/ alder på innredning er ikke hensyntatt. Kostnadene må settes i sammenheng med en større renovering av boligen. Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold rundt takvindu og manglende ventilasjon som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Trapp Oppsummering:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- lav høyde i trapp til kjeller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger/ utbedringer av konstruksjon.
- dagens rekkverk er lavere enn gjeldende krav på 90 cm; avviket skyldes endringer i byggeforskrifter siden oppføringsåret, og kan medføre redusert trygghetsfølelse samt risiko for fall- eller klatreulykker.
- mangler håndløper på veggen, dagens krav tilsier at det skal være håndløper på begge sider i trapp, medfører til redusert trygghetsfølelse ved bruk av trapp.
- for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm), redusert trygghetsfølelse og muligheter for at barn/ dyr kan falle mellom trinn.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk i kjellertrapp, medfører til redusert brukervennlighet og trygghetsfølelse. Utbedringskostnad kun for etablering av rekkverk i kjellertrapp, anbefales å innhente tilbud fra minst 3 leverandører og det tas forbehold om at disse kan komme til en vesentlig høyere kostnad.

Anbefalte tiltak:

Grunnet alder og tilstand på trapper anbefales trappene byttet og oppgradert til dagens standard for bedre funksjonalitet da trappene oppleves noe smale og bratte.

Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner og søknader til kommunen.

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

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres drypplekkasje/ fukt rundt bereder.
- berederen er over 20 år og vurderes å ha passert sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak:

Varmtvannsbereder må skiftes ut. Kostnader til elektriker, kan være betydelige ut fra anleggets alder og tilstand.

Våtrom: Bad - 2. Etasje Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- brudd i membran/ tettesjikt vegg rundt amatur for badekar, og rundt sluk, videre bruk må opphøre.
- våtrom med baderomsplater vegger og belegg på gulv.
- badekar uten tilkomst til avløpsrør, skjult bak deksel.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet oppgraderes. Fuktsøk/ fuktmåling: Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på gulv/ veggflater.
- utettheter på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom: Bad - 1. Etasje Oppsummering av overflater:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- dør er plassert i våtsone, som følge av innredning i våtsone, ved normal bruk vil dør sjelden bli utsatt for vannsøl.
- registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dusjkant er høyere enn oppkant ved dør, fare for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- flatt gulv, kan medføre at lekkasjevann stiger ved dør før dette ledes til sluk og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Utbedringskostnad tar kun hensyn til boring/ bytte av dusjdør, eventuell utbedring av gulv ved behov, en slik kostnad vil medføre en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater:

Borre hull i dusjkant/ bytte til enkel glassdør. Utbedring av fall forutsetter rimeligste løsning ved benyttelse av flis på flis og nytt fall mot sluket/ lokale utbedringer.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning

fra fritt vann på gulv og vegger. Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Øvrig: Kjellertrapp utv. Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- mangler håndløper på begge sider i kjellertrapp.
- rekkverket er ikke barnesikret og har lavere høyde enn dagens krav i kjellertrapp.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk av kjellertrapp. Utbedringskostnad kun for å utbedre rekkverk og håndløper, videre utbedring av mur ved behov.

Tiltak anbefales å ses i sammenheng med en redrenering av eiendommen.

Anbefalte tiltak:

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Øvrig: Vaskekjeller Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert membran/ tettesjikt i rommet.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking/ fuktmåling er ikke foretatt da alle overflater er av betong og det påvist fuktforhøyede verdier i vegg kjellerstue.

Anbefalte tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje, samt stor biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere utvasket til overtakelsen.

Energi

Oppvarming

Peis og vedovn i stue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 24 773

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 367 135

Formuesverdi sekundær

Kr 5 468 540

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet på Skatteetatens formueskalkulator, så avvik kan forekomme.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 233 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:

1108/39/233:

15.03.1946 - Dokumentnr: 821 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:249

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:250

Bestemmelse om veg

18.09.2025 - Dokumentnr: 1112097 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

15.03.1946 - Dokumentnr: 821 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:5

30.08.1946 - Dokumentnr: 3138 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:250

30.08.1946 - Dokumentnr: 903141 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:249

01.01.2020 - Dokumentnr: 142482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:233

15.03.1946 - Dokumentnr: 819 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, noen som sansynligvis skyldes boligens alder.
Det foreligger byggetillatelse på bolig, datert 02.08.1955.
Det foreligger byggetillatelse på oppføring av tilbygg, datert 17.09.1980.
Det foreligger byggetillatelse på garasje, datert 28.08.1989.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue er angitt som brensel og soverom/
vaskerom/bad i 1.etg er angitt som disponible rom på godkjente tegninger fra
kommunen og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen
både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om
bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Opplysninger om at avløp er separert mangler hos
kommunen. Pålegg om separering eller dokumentasjon på at avløp er separert må
påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for del av
Austrått med PlanID 6301. Vedtatt dato: 03.04.1964. Dato for siste endring:
02.12.2024.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (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 108 600

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

30.09.2025



Velkommen til Austråttveien 83!



Her får du en enebolig med både hage, terrasse og god plass inne – en mulighet til å skape noe helt unikt.



Luftig gårdsrom med plass til både parkering og utemiljø.



En stor terrasse som inviterer til både hverdagskos og festlige lag.





Sørvendt terrasse med gode solforhold.



Fra terrassen leder trapp rett ned i hagen – en flott forbindelse mellom inne og ute.



Stor og frodig hage – perfekt for både små og store prosjekter.



Gangen er romslig og har god plass til garderobe.



Velkommen inn i en enebolig med sjel og mange muligheter.



Stor stue med særpreg og mange muligheter for å skape et moderne uttrykk.



Plass nok til å skape flere soner.



Her kan du slippe fantasien løs – stuen har plass til å romme akkurat den stilen du drømmer om.



God takhøyde i deler av stuen forsterker den åpne atmosfæren.







Et kjøkken med både sjarm og potensial –
romslig og med god oppbevaring.

Store vinduer gir en lys og trivelig
atmosfære.

Her kan hele familien samles rundt
kjøkkenbordet.



Soverommet i første etasje er innredet i lyse
lette farger og har god plass til stor
garderobe
(ikke søkt om/godkjent).



Innbydende baderom med lyse fliser på vegg og kontrastfarge på gulvet.

Helstøpt vask med skap under og tilhørende speil med skap
(ikke søkt om/godkjent)

Denne etasjen har også et praktisk vaskerom
(ikke søkt om/godkjent)





Stort soverom med innebygget skaplass.



Dette soverommet har også utgang til balkong – en sjelden kvalitet.



Flott utsikt fra balkongen.



Romslig soverom i eldre klassisk stil – klare for en oppdatering etter egen smak.

Soverom i 2 etg har god størrelse og mange muligheter.





Eget lite toalett i denne etasjen.



Bad i denne etasjen er i eldre stil – perfekt for deg som ønsker å sette eget preg.



Her finner du både badekar og romslighet – et fint utgangspunkt for modernisering.



I underetasjen er det innredet kjellerstue med vedovn – et lunt og koselig ekstra oppholdsrom (Ikke søkt om/godkjent)



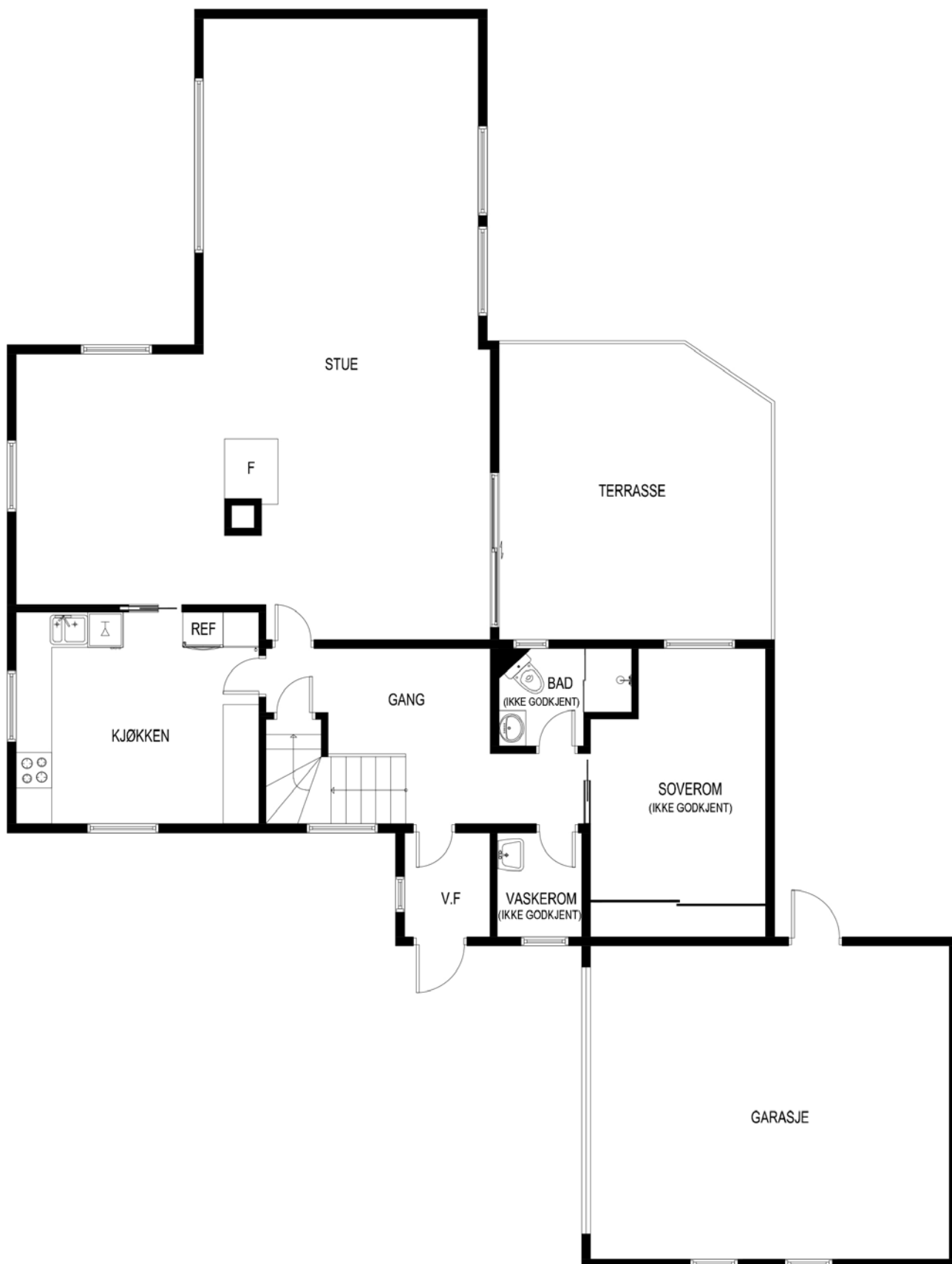
Grove kjellerrom med mange muligheter.

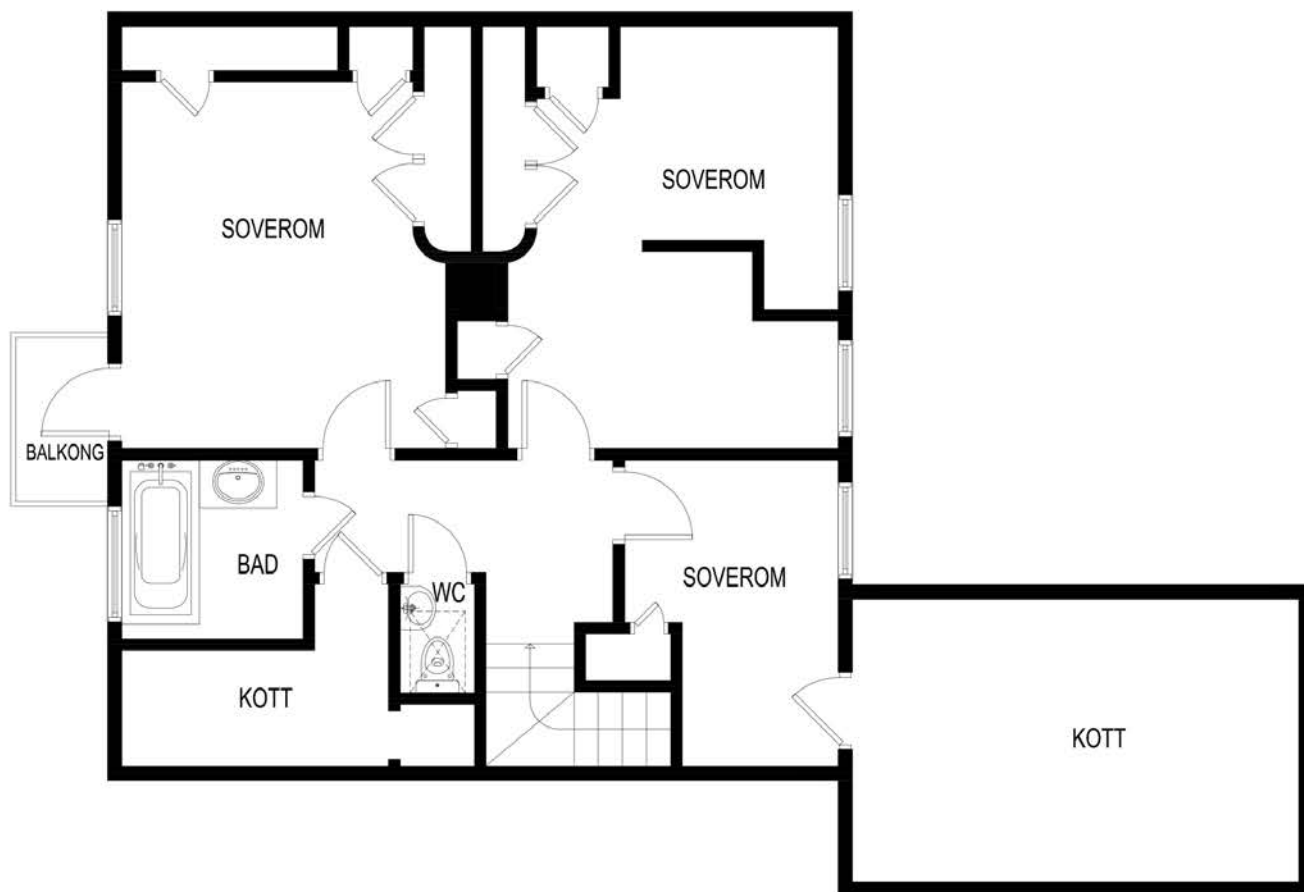


Med egen inngang fra utsiden.



Dobbelgarasje med god plass til biler, oppbevaring og hobbyer.







Vedlegg

Austråttveien 83 4326 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 248 m²

BRA-i: 218 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

20

TG-3

17

TG-IU

0



GNR: 39 BNR: 233

Anders Serigstad
Borg Takst AS

anders@borg-takst.no
95960288

Austråttveien 83
4326 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35925>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
- dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- taknedløp har en ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

Ved gårdsrom er det påvist terrengfall mot boligen, resterende overflater av terreng relativt flatt.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Kostnadsvurderingen er kun for utbedring av terrengforhold, utbedring av terrengforhold under krypkjellere kan medføre betydelige kostnader.

Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.
- registreres omfattende skader i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.
- søyler av trevirke til bakkenivå uten fuktsikring i bunn, registreres 22 vekt% i trevirket. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
- rekkverk med rust på stolper og netting, stedvis er søyler gjennomrustet og har knekt.

Redusert trygghetsfølelse som følge av knekte rekkverksstolper og muligheter for nedras av jordmasser ved brudd i støttemur.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Nytt rekkverk må etableres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevheter i konstruksjonen, kan skyldes underliggende terrengforhold, utbedringer må påregnes for å avrette skjevheter.
- konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- vegetasjon inntil trevirke, medfører redusert levetid/ brukstid, råteskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk og håndløper i trapp til terreng, redusert trygghetsfølelse ved bruk, person og dyreskader som følger.

Anbefalte tiltak

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Anbefales å kontrollere søyler/ fundamenter under terrasse, avrettinger kan måtte utbedres. Terrassebord, rekkverk etc. utbedres ved behov.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vinduer av eldre dato, anbefales byttet som følge av alder, økt energiforbruk som følge av alder og utettheter.
- normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
- alder på garasjeport og portåpner, byttes ved behov.
- forhøyet fuktnivå i karm/ ramme på vinduer, utvikling av råte.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og luftlekkasjer. Redusert levetid/ brukstid på trevirke.
- påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.
- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold.
- manglende beslag under vinduer og dører i murfasader.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- vindu stue, soverom 2. etasje m. balkong og garasjedør med råteskader, må byttes.
- fukt/ renninger rundt takvindu, muligheter for skjulte feil og mangler.
- skyvedør med defekt lås, ta kontakt med produsent for å sjekke om dette går på garanti, bytte av lås/ hele døren kan ikke utelukkes, kostnadsvurdering bytte av lås 10 - 50000.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører med skade/ høy alder må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegetasjon inntil murpuss og trekledning, medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Det registreres sprekker i fasadene ved kledningsbord og murpuss under vinduer. Det registreres sprekker i pusset fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert brukstid på kledning. Ved befaring ble det oppdaget at det ikke er montert musebånd nederst bak kledningen. Kontrollen ble gjort noen utvalgte steder. Benyttet musesikring på deler av boligen av treklosser. Uten tilstrekkelig sperre er det større risiko for at mus eller andre skadedyr kommer seg inn bak kledningen og videre opp på loftet eller inn i vegger og andre lukkede konstruksjoner. Dette kan føre til lukt og spor etter dyr. I eldre hus kan det likevel være spor etter skadedyr, selv om musebånd eller annen type sperre er på plass. Slike spor finnes ofte inne i konstruksjonen, og kan i noen tilfeller føre til luktproblemer. Fuktmerker inv. under nytt vindu i stue, stedvis observert fuktmerker, muligheter for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Kledning anbefales byttet og murpuss hugges ned og pusses opp på ny. Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 45–50 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:
- registreres rust i krokar og løsnet fest på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes. Det anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere. KONSEKVEN: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Utbedring bør ses i sammenheng med nytt tak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 40 mm

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Utbedringskostnader: Over 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn 2 sider av teglpipe er tildekket, TG 3.

Fuktrenninger rundt sotluker i kjeller og 2. etasje, tyder på utettheter pipehatt, tas derfor forbehold, manglende tilkomst på loft medfører at evt. lekkasjer ikke lar seg vurdere tilstrekkelig

Eier opplyser i egenerklæring om dårlig trekk i pipe, ytterligere undersøkelser ved feier/ kamerainspeksjon anbefales.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har innredning som er over 15 år gammel og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, da eldre innredning ofte er mindre brukervennlig etter dagens standard, toalettsete kan løsne/ knekke og utskifting anbefales ved behov.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet mangler ventilasjon, noe som kan føre til at lukt blir hengende og sprer seg til tilstøtende rom. Manglende ventilering gir også økt fuktbelastning og bidrar til dårligere innneklima.
- registreres lekkasje/ fuktskade ved takvindu, som kan medføre til skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Kostnader er kun for å bytte takvindu, etablere mekanisk ventilasjon og bytte innredning.

Eventuelle følgeskader av lekkasjer/ manglende ventilasjon/ alder på innredning er ikke hensyntatt.

Kostnadene må settes i sammenheng med en større renovering av boligen.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold rundt takvindu og manglende ventilasjon som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- lav høyde i trapp til kjeller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen overfor. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger/ utbedringer av konstruksjon.
- dagens rekkverk er lavere enn gjeldende krav på 90 cm; avviket skyldes endringer i byggeforskrifter siden oppføringsåret, og kan medføre redusert trygghetsfølelse samt risiko for fall- eller klatreulykker.
- mangler håndløper på veggen, dagens krav tilsier at det skal være håndløper på begge sider i trapp, medfører til redusert trygghetsfølelse ved bruk av trapp.
- for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm), redusert trygghetsfølelse og muligheter for at barn/ dyr kan falle mellom trinn.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk i kjellertrapp, medfører til redusert brukervennlighet og trygghetsfølelse.

Utbedringskostnad kun for etablering av rekkverk i kjellertrapp, anbefales å innhente tilbud fra minst 3 leverandører og det tas forbehold om at disse kan komme til en vesentlig høyere kostnad.

Anbefalte tiltak

Grunnet alder og tilstand på trapper anbefales trappene byttet og oppgradert til dagens standard for bedre funksjonalitet da trappene oppleves noe smale og bratte.

Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner og søknader til kommunen.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres drypplekkasje/ fukt rundt bereder.
- berederen er over 20 år og vurderes å ha passert sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut. Kostnader til elektriker, kan være betydelige ut fra anleggets alder og tilstand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad - 2. Etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- brudd i membran/ tettesjikt vegg rundt amatur for badekar, og rundt sluk, videre bruk må opphøre.
- våtrom med baderomsplater vegger og belegg på gulv.
- badekar uten tilkomst til avløpsrør, skjult bak deksel.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet oppgraderes.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på gulv/ veggflater.
- utettheter på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad - 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- dør er plassert i våtsone, som følge av innredning i våtsone, ved normal bruk vil dør sjelden bli utsatt for vannsøl.
- registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dusjkant er høyere enn oppkant ved dør, fare for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- flatt gulv, kan medføre at lekkasjevann stiger ved dør før dette ledes til sluk og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnad tar kun hensyn til boring/ bytte av dusjdør, eventuell utbedring av gulv ved behov, en slik kostnad vil medføre en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Borre hull i dusjkant/ bytte til enkel glassdør. Utbedring av fall forutsetter rimeligste løsning ved benyttelse av flis på flis og nytt fall mot sluket/ lokale utbedringer.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Øvrig: Kjellertrapp utv.

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- mangler håndløper på begge sider i kjellertrapp.
 - rekkverket er ikke barnesikret og har lavere høyde enn dagens krav i kjellertrapp.
- Redusert trygghetsfølelse ved bruk av kjellertrapp.

Utbedringskostnad kun for å utbedre rekkverk og håndløper, videre utbedring av mur ved behov.

Tiltak anbefales å ses i sammenheng med en redrening av eiendommen.

Anbefalte tiltak

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskekjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert membran/ tettesjikt i rommet.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking/ fuktmåling er ikke foretatt da alle overflater er av betong og det påvist fuktforhøyede verdier i vegg kjellerstue.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
 - synlig eternittplater i krypkjeller og eldre tegl stein, kan derfor være muligheter for forurenset grunn som må saneres.
 - registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
- Kan være flere feil og mangler på grunnmur under terreng, forbehold om feil/ mangler utvendig under terreng.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd, utføres når drenering byttes, utvendige tiltak ved å fjerne masser inntil boligen.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Rom under terreng

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
- registreres bruk av plast i lukket konstruksjon.
- fuktmåling over 25vekt% i lukket konstruksjon.

I lukket veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes råteskader/ større feil og mangler som følge av fuktig isolasjon.

Tiltak på drenering og utbedring av kjeller er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- eldre tekking som kan ved riss/ sprekker medføre til lekkasjer i lukkede konstruksjoner.
- råteskader på rekkverk/ trevirke, redusert brukstid, bytte/ oppgraderinger må påregnes.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, redusert trygghetsfølelse.

Anbefalte tiltak

Balkong anbefales grunnet alder å påregnes oppgradert. Råteskader utbedres. Ytterligere undersøkelser i lukkede konstruksjoner for eventuelle skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- spor etter skadedyr (morr/ husbukk/ stripet borebille), dette vil si skadedyr som kan gå til angrep på trevirke og utvikle konstruksjonsskader over tid.
- tiltenkt luftespalte ved raft er redusert i tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
- ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger/ vegger mellom varmt rom og kaldtloft, medfører fare for kondensering på loft.
- loftsluke/ kottedør er ikke isolert og det er ikke montert pakning, dette øker varmetapet og fare for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på loft over soverom/ bad ved å legge gulv over.

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater.

Videre undersøkelser påkrevd.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- påvist noe sva/ svank i takkonstruksjonen på befaringdagen.
- stedvis er luftingen stengt og stedvis fremstår det å ikke være etablert lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting for videre omtale se loft.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres enkelte løse skiferstein/skadede takstein/ skiferstein, kan medføre økt fuktbelastning på undertak, strø og lekter (trevirke).

Råte kan derfor oppstå i trevirket og lekkasjer gjennom spiker til loft.

Erfaringsmessig vil tildekning av bly sprekke opp over tid som følge av aldersslitasje, nytt bly/ waka-flex anbefales.

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

Forventet levetid på undertak er ca. 30 år.

Forventet levetid på skiferstein før omlegging ca. 10 - 50 år, omlegging ved 50 - 80 år.

Forventet levetid på betongstein 10 - 40 år, omlegging ved 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av undertak bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader på innredning av kjøkken ved vask, innredning, kjøleskap og vaskemaskin.

Benkeplate er fuktskadet.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner og løsninger som man normalt kan forvente i et kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer stenges ikke vannet automatisk slik det gjør i nyere boliger, og det er økt risiko for brann ved tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk byttes ved behov. Anbefales gjennomført i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kloakk er ikke luftet over tak, iht. NS3600 skal lufting være over tak. Manglende lufting av kloakkrør over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, noe som kan resultere i at vannlåser suges tomme. Dette gir luktproblemer fra avløpet og kan skape fukt- og hygieniske utfordringer i boligen.
- innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid på avløpsrør er 25 - 100 år, anbefalt brukstid 50 år.

Anbefalte tiltak

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

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

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

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

Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vannrørene i boligen er i hovedsak skjult og vurderes ut fra alder. Kobberrør av eldre dato har passert anbefalt brukstid på ca. 50 år (forventet levetid 25–75 år) og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.
- vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.
- rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd.
- eldre hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannledninger, stengekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av vannledninger ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- anlegget har ikke vært gjenstand for el-kontroll de siste fem år. Eier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og ettersyn i henhold til FEL. Den bygningssakkynndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket ved den forenklete kontrollen. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert elektriker/el-kontrollør innen rimelig tid for å avdekke eventuelle feil og mangler.
- ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999, kan derfor være større feil og mangler på anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Manglende undersøkelser ved el-kontroll før kjøp, kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Varmesentral

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges med bakgrunn i blant annet:

- ukjent alder, forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
- finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Kan ikke utelukkes av varmesentralen må byttes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

På loft er det observert ventiler med rust i ventilrister, kan ikke utelukkes forekommer i øvrige ventiler og mulighet for skadedyr finner vei inn.

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

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

Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet.

Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon.

På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer.

Ventiler kontrolleres og monteres nye ventilrister.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad – 1. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

Membran ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder.; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

Baderomsinnredning sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dagens utforming og tilstand av innbygd toalett medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bytte innredning ved behov. Etablere automatisk vannavstengning slik at ved eventuelle lekkasjer fra sisterner blir avstengt i en tidlig fase.

Oppsummering av ventilasjon

TG 2 grunnet manglende test av mekanisk avtrekk. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjon byttes ved behov.

Våtrom: Vaskerom – 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, målt 22 mm, muligheter for at lekkasjevann ledes ut av rommet ved tett sluk.

- dør og vindu er plassert i våtsone, vask og opplegg for vaskemaskin er under 1 m til vindu og dør.

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderomspanel er ikke silikonisert i nedre kant av panel, medfører til redusert brukstid og svelling kan oppstå ved lekkasjer.

Baderomspanel har overskredet halvparten av sin forventede levetid, som er estimert til mellom 10 og 20 år, ca 15 år på befarings tidspunktet ut fra oppl. i egenerklæring.

Membran under flis ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Baderomspanel må silikoniseres i nedre kant.

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via spaltemeter i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av naturlig ventilasjon i vindu og vurderes iht. NS3600, pkt. 1.5 å være likestilt med ventilasjon i vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket. Ventil i dør etableres. Ventilasjon kan eventuelt oppgraderes ifbm. en større oppgradering av ventilasjonen i boligen forøvrig.

Oppsummering av fukt

Påvist variable verdier på overflater ved fuktsøk.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- ikke benyttet silikon i nedre kant av baderomspanel slik at plater vil svelle ved fuktbelastning.
- alder på membran/ tettesjikt.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2. Etasje

Ett soverom har montert inv. skillevegg og kott/ wc er omvendt ifht. tegninger.

1. Etasje

Disponibelt rom og tidl. vindfang fremstår på befaringdagen å være ombygd til Soverom, Bad og Vaskerom.

Fremstår å være utført konstruksjonsinngrep i lukket konstruksjon, tas derfor forbehold om at det kan være feil og mangler vedrørende oppgraderinger.

Utenfor hovedinngangsdør fremstår det å være påbygd med nytt vindfang, vurderes på bakgrunn av trinn inv. i boligen og lampe i tak som vurderes å ha vært en tidl. utelampe.

Kjeller

Brensel rom er ombygd til kjellerstue.

Kjelleren forøvrig er ikke innredet iht. tegninger.

Bruksendringene og fasadeendringer er søknadspiktig kommunen.

Kjøper overtar derfor eventuell risiko for kostnader vedrørende fasadeendring, bruksendring eller eventuell tilbakeføring av bygningskonstruksjonen.

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

Kjellerstue har lavere romhøyde enn dagens krav, ikke tilfredsstillende dagslysforhold og ikke godkjent rømningsvei.

Kjeller forøvrig har lavere romhøyde enn dagens standard, 2,0 - 2,1 m er målt i kjeller.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Anbefaler å etablere brannstige og platting utenfor soverom 2. etasje for å lette rømning.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler og brannslukker vurderes å være over 10 år.

Anbefales etablert nye røykvarslere i hver etasje, anbefalt i hvert enkelt rom slik at brann kan bli oppdaget tidligst mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
30.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Norma Gudrun Løvås, iht. opplysning fra selger/ megler**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkeloppdrag**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Serigstad** Telefon: **95960288**
Firma: **Borg Takst AS** Epost: **anders@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4345 Bryne**

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

Energirådgiver og Bygningssakkyndig, Borg Takst AS.

Som medlem i NITO sitt takstnettverk forplikter takstingeniøren seg til å utøve yrket med integritet, uavhengighet og høy faglig standard. Rollen innebærer både å levere objektive vurderinger for oppdragsgiver og å representere yrkesgruppen på en etisk måte.

Egne premisser:

Forbehold om feil i generell info om boligen/ byggemåte inkl. utstyrsliste.

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfyllt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger.

Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

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

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Austråttveien 83, 4326 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **233**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1955 - Byggetillatelse fra 1955**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

UTVENDIG OVERFLATE

UTVENDIG TAK: Skifer og betongstein

YTTERVEGG: Pusset fasade og bordkledning av trevirke.

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Betong, krypkjeller, en med søylefundament og en med delvis ringmur

INNVENDIGE OVERFLATER

2. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Tapet, overmalt papp, takplater

INNVENDIG VEGG: Tapet, plater på bad

INNVENDIG GULV: Teppe, belegg

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Tapet, overmalt papp, takplater, trepanel

INNVENDIG VEGG: Tapet, veggplater, baderomspanel/ plater på vaskerom, flis på bad

INNVENDIG GULV: Teppe, belegg, parkett/ laminat i soverom, flis i våtrom og entre

KJELLER:

INNVENDIG TAK: Tapet, trepanel

INNVENDIG VEGG: Trepanel, i hovedsak betong/ mur overflater

INNVENDIG GULV: Betong, tregulv

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.

Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

OPPVARMING

- elektrisk/ varmekabler

- ildsted

- varmepumpe luft til luft (varmesentral)

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING

Boligen må påregnes en total renovering.

Det gjøres oppmerksom på at kontroll er foretatt visuelt med unntak av hulltaking mot våtrom og rom under terreng der dette er mulig.

Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere pga tilkomst.

Tilstandsgrader skyldes i hovedsak alder/ feil og skader utover normal bruksslitasje ved boligen.

Tilstandsgrader settes på bakgrunn av NS3600:2018.

Det anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. etasje	139	109	30	0	25
2. etasje	50	50	0	0	2
Totalt m²	248	218	30	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	16	43	Kjellerstue	Gang/ lager, Vaskekjeller
1. etasje	109	109	0	Entre/ vindfang, Gang, Soverom, Vaskerom, Bad, Gang m. trapp, Kjøkken og Stue	
2. etasje	50	49	1	Gang m. trapp, 3 soverom, Bad, WC WC har fra skillevegg fra gang til 1,9 m mindre avstand enn 0,6 m som tilsier at rommet ikke kan være målbart.	Kott, deler av kott vurderes å være målbart. Diverse ikke målbare kott.
Totalt m²	218	174	44		

Kommentar til arealberegning

Boligen har en spesiell karakter/ alder som kan medføre at arealer vil variere.

Arealet må derfor betraktes som ca.

Arealmåling er utført med laser og tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Foto viser saltutslag rundt dør, stedvis noe fuktutslag i nedre kant av mur i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Boligen fremstår å ha varierende utførelse av type grunnmur.
Under deler av boligen ved soverom, bad og vaskerom er det påvist krypkjeller med ringmur og søylefundament.
Under deler av stue er det påvist åpen fundamentering/ pilarer.
Hoveddel med kjeller.
Garasje ut fra synlig del plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
- dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- taknedløp har en ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

Ved gårdsrom er det påvist terrengfall mot boligen, resterende overflater av terreng relativt flatt. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegroft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Kostnadsvurderingen er kun for utbedring av terrengforhold, utbedring av terrengforhold under krypkjellere kan medføre betydelige kostnader.

Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Annet

Ukjent, synlig del fremstår å være betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
- synlig eternittplater i krypkjeller og eldre tegl stein, kan derfor være muligheter for forurenset grunn som må saneres.
- registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Kan være flere feil og mangler på grunnmur under terreng, forbehold om feil/ mangler utvendig under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd, utføres når drenering byttes, utvendige tiltak ved å fjerne masser inntil boligen.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

22



Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- registreres omfattende skader i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.
- søyler av trevirke til bakkenivå uten fuktsikring i bunn, registreres 22 vekt% i trevirket. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur mellom 83 og 83A.

Etablert rekkverk av netting over, i hovedsak tildekket av vegetasjon, forbehold om større feil og mangler bak vegetasjon.

Støttemur for kjellertrapp.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
 - rekkverk med rust på stolper og netting, stedvis er søyler gjennomrustet og har knekt.
- Redusert trygghetsfølelse som følge av knekte rekkverksstolper og muligheter for nedras av jordmasser ved brudd i støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Nytt rekkverk må etableres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller er i hovedsak en grovkjeller, deler av vegg i vaskekjeller er påforet.
Deler av kjeller er innredet med rom for varig opphold: kjellerstue.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
- registreres bruk av plast i lukket konstruksjon.
- fuktmåling over 25vekt% i lukket konstruksjon.

I lukket veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes råteskader/ større feil og mangler som følge av fuktig isolasjon.

Tiltak på drenering og utbedring av kjeller er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.6 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje



Type

Terrasse

Terrasse av trevirke, fremstår å være opplagret med bjelkelag på trebjelker opplagret på søylefundament av betong/ trevirke.
Trapp i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Utvidet, se egenerklæring.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

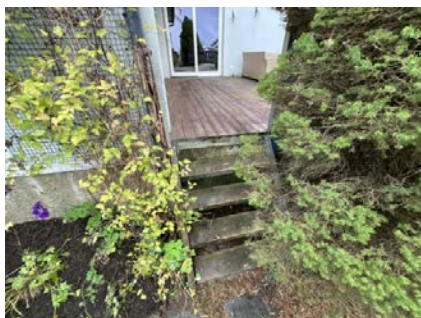
Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevheter i konstruksjonen, kan skyldes underliggende terrengforhold, utbedringer må påregnes for å avrette skjevheter.
- konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- vegetasjon inntil trevirke, medfører redusert levetid/ brukstid, råteskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk og håndløper i trapp til terreng, redusert trygghetsfølelse ved bruk, person og dyreskader som følger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Anbefales å kontrollere søyler/ fundamenter under terrasse, avrettinger kan måtte utbedres. Terrassebord, rekkverk etc. utbedres ved behov.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje



Type

Balkong

Balkongen med tilkomst fra soverom 2. etasje.

Innfesting/ fundament er tildekket/ skjult og lar seg derfor ikke kontrollere.

Ukjent utførelse, forbehold om skjulte feil og mangler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- eldre tekking som kan ved riss/ sprekker medføre til lekkasjer i lukkede konstruksjoner.
- råteskader på rekkverk/ trevirke, redusert brukstid, bytte/ oppgraderinger må påregnes.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, redusert trygghetsfølelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong anbefales grunnet alder å påregnes oppgradert. Råteskader utbedres. Ytterligere undersøkelser i lukkede konstruksjoner for eventuelle skader.

6.8 Vinduer og dører



Eksempel på nedbrytning i karm/ ramme, noe malingsavskallinger på vinduet.



Råte i glasslister.

Beskrivelse

Vinduer og dører av varierende alder og utførelse.
Ukjent alder med mindre er bemerket.

2. Etasje:

Eldre takvindu vinduer fremstår å være av eldre dato.

Noe nyere på bad fra Gilje, gjøres oppmerksom på at denne produsenten erfaringsmessig har en redusert levetid tilsvarende andre produsenter.

1. Etasje

Nyere ytterdør

Vindu stue av nyere dato, ifølge egenerklæring 2024

Skyvedør stue, 2022 avlest i glasskarm

Kjeller

Ukjent alder på vinduer.

Nyere ytterdør, ukjent alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se egenerklæring.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vinduer av eldre dato, anbefales byttet som følge av alder, økt energiforbruk som følge av alder og utettheter.
- normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
- alder på garasjeport og portåpner, byttes ved behov.
- forhøyet fuktnivå i karm/ ramme på vinduer, utvikling av råte.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og luftlekkasjer. Redusert levetid/ brukstid på trevirke.
- påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.
- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold.
- manglende beslag under vinduer og dører i murfasader.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- vindu stue, soverom 2. etasje m. balkong og garasjeport med råteskader, må byttes.
- fukt/ renninger rundt takvindu, muligheter for skjulte feil og mangler.
- skyvedør med defekt lås, ta kontakt med produsent for å sjekke om dette går på garanti, bytte av lås/ hele døren kan ikke utelukkes, kostnadsvurdering bytte av lås 10 - 50000.



Forhøyet fuktnivå i karm på vindu.



Foto viser eksempel på råte i karm/ ramme og manglende beslag ved innpussing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.
Utskifting av vinduer og dører med skade/ høy alder må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.9 Yttervegger



Eksempel på riss/ sprekk i fasader.

Type fasade

Bordkledning, Murpuss

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og murpuss.

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner.

Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater, det er ikke gitt opplysninger fra eier om øvrige feil/ mangler på konstruksjon.

Innvendige veggflater er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på.

Der slike særlig tunge møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Boligen fremstår å være påbygget i flere omganger. Påregnelig med noe utbedringer/ oppgraderinger. Ingen opplysninger i egenerklæring, se videre meglers informasjon.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



Foto viser vegetasjon inntil konstruksjoner.



Foto viser eksempel på spredt råte i kledning.



Innvendige fuktmerker på vegg, kan ha sammenheng med utvendig vegetasjon, ytterligere undersøkelser må påregnes av lukkede konstruksjoner.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Vegetasjon inntil murpuss og trekledning, medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det registreres sprekker i fasadene ved kledningsbord og murpuss under vinduer.

Det registreres sprekker i pusset fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert brukstid på kledning.

Ved befaring ble det oppdaget at det ikke er montert musebånd nederst bak kledningen.

Kontrollen ble gjort noen utvalgte steder. Benyttet musesikring på deler av boligen av treklosser.

Uten tilstrekkelig sperre er det større risiko for at mus eller andre skadedyr kommer seg inn bak kledningen og videre opp på loftet eller inn i vegger og andre lukkede konstruksjoner. Dette kan

føre til lukt og spor etter dyr. I eldre hus kan det likevel være spor etter skadedyr, selv om

musebånd eller annen type sperre er på plass. Slike spor finnes ofte inne i konstruksjonen, og kan i noen tilfeller føre til luktproblemer.

Fuktmerker inv. under nytt vindu i stue, stedvis observert fuktmerker, muligheter for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Kledning anbefales byttet og murpuss hugges ned og pusses opp på ny.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft over soverom og bad.

Type loft

Kaldtloft

Loft over innredet rom som soverom og bad har ikke gulv, kontrollen er derfor avgrenset til luke, feil og mangler kan forekomme som ikke er undersøkt.

Loft over tilbygg, tilkomst via luke i vegg soverom.

Kott med stedvis synlig takkonstruksjons og stedvis tildekket, forbehold om skjulte feil og mangler som følge av alder på takteking.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja



Eksempel på spor etter treinsekter.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- spor etter skadedyr (morr/ husbuk/ stripet borebille), dette vil si skadedyr som kan gå til angrep på trevirke og utvikle konstruksjonsskader over tid.
- tiltenkt luftespalte ved raft er redusert i tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
- ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger/ vegger mellom varmt rom og kaldtloft, medfører fare for kondensering på loft.
- loftsluke/ kottedør er ikke isolert og det er ikke montert pakning, dette øker varmetapet og fare for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på loft over soverom/ bad ved å legge gulv over.

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater.

Videre undersøkelser påkrevd.

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

6.11 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 45–50 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres rust i krokar og løsnet fest på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

Det anbefales å foreta halvårlig rens av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Takkonstruksjon



Kott med begrenset tilkomst av takkonstruksjon, forbehold om skjulte feil og mangler.



Synlig takkonstruksjon i enkelte kott.



Luftespalte tett.

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Annet

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- påvist noe sva/ svank i takkonstruksjonen på befaringsdagen.

- stedvis er luftingen stengt og stedvis fremstår det å ikke være etablert lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting for videre omtale se loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.13 Taktekking

Type tekking

Skiferstein, Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres enkelte løse skiferstein/skadde takstein/ skiferstein, kan medføre økt fuktbelastning på undertak, strø og lekter (trevirke). Råte kan derfor oppstå i trevirket og lekkasjer gjennom spiker til loft. Erfaringsmessig vil tildekning av bly sprekke opp over tid som følge av aldersslitasje, nytt bly/wakaflex anbefales.	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Forventet levetid på undertak er ca. 30 år. Forventet levetid på skiferstein før omlegging ca. 10 - 50 år, omlegging ved 50 - 80 år. Forventet levetid på betongstein 10 - 40 år, omlegging ved 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser av undertak bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere. KONSEKVEN: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Utbedring bør ses i sammenheng med nytt tak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder. Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik. Følgende rom er kontrollert: Kjeller etasje: Kjellerstue (lokalt 19 mm/ totalt 22 mm) , Gang/ lagerrom (lokalt 16 mm/ totalt 40 mm) . 1. Etasje: Stue (lokalt 16 mm/ totalt 28 mm) og Gang m. trapp (lokalt 22 mm/ totalt 40 mm). 2. Etasje: Soverom nærmest bad (lokalt 14 mm/ totalt 24 mm) og Soverom m. kottør til loft (lokalt 16 mm/ totalt 19 mm) . Til orientering: Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg. FORBEHOLD: Gulv er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på. Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje, oppgraderinger anbefales pga. de påviste avvik på kjøkken, det må forventes en redusert gjenværende brukstid på dagens overflater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 40 mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja



Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Mer enn 2 sider av teglpipe er tildekket, TG 3.
Fuktrenninger rundt sotluker i kjeller og 2. etasje, tyder på utettheter pipehatt, tas derfor forbehold, manglende tilkomst på loft medfører at evt. lekkasjer ikke lar seg vurdere tilstrekkelig
Eier opplyser i egenerklæring om dårlig trekk i pipe, ytterligere undersøkelser ved feier/kamerainspeksjon anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.17 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det registreres fukt/skader på innredning av kjøkken ved vask, innredning, kjøleskap og vaskemaskin.

Benkeplate er fuktskadet.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner og løsninger som man normalt kan forvente i et kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer stenges ikke vannet automatisk slik det gjør i nyere boliger, og det er økt risiko for brann ved tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.



Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk byttes ved behov. Anbefales gjennomført i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

2. Etasje

Ett soverom har montert inv. skillevegg og kott/ wc er omvendt ifht. tegninger.

1. Etasje

Disponibelt rom og tidl. vindfang fremstår på befaringsdagen å være ombygd til Soverom, Bad og Vaskerom.

Fremstår å være utført konstruksjonsinngrep i lukket konstruksjon, tas derfor forbehold om at det kan være feil og mangler vedrørende oppgraderinger.

Utenfor hovedinngangsdør fremstår det å være påbygd med nytt vindfang, vurderes på bakgrunn av trinn inv. i boligen og lampe i tak som vurderes å ha vært en tidl. utelampe.

Kjeller

Brensel rom er ombygd til kjellerstue.

Kjelleren forøvrig er ikke innredet iht. tegninger.

Bruksendringene og fasadeendringer er søknadspliktig kommunen.

Kjøper overtar derfor eventuell risiko for kostnader vedrørende fasadeendring, bruksendring eller eventuell tilbakeføring av bygningskonstruksjonen.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Bygningssakkyndig har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

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

Ja

Kjellerstue har lavere romhøyde enn dagens krav, ikke tilfredsstillende dagslysforhold og ikke godkjent rømningsvei.

Kjeller forøvrig har lavere romhøyde enn dagens standard, 2,0 - 2,1 m er målt i kjeller.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Anbefaler å etablere brannstige og platting utenfor soverom 2. etasje for å lette rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Røykvarsler og brannslukker vurderes å være over 10 år.
Anbefales etablert nye røykvarslere i hver etasje, anbefalt i hvert enkelt rom slik at brann kan bli oppdaget tidligst mulig.

6.19 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Ingen

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har innredning som er over 15 år gammel og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, da eldre innredning ofte er mindre brukervennlig etter dagens standard, toalettsete kan løsne/ knekke og utskifting anbefales ved behov.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet mangler ventilasjon, noe som kan føre til at lukt blir hengende og sprer seg til tilstøtende rom. Manglende ventilering gir også økt fuktbelastning og bidrar til dårligere innneklima.
- registreres lekkasje/ fuktskade ved takvindu, som kan medføre til skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnader er kun for å bytte takvindu, etablere mekanisk ventilasjon og bytte innredning. Eventuelle følgeskader av lekkasjer/ manglende ventilasjon/ alder på innredning er ikke hensyntatt. Kostnadene må settes i sammenheng med en større renovering av boligen.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold rundt takvindu og manglende ventilasjon som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.20 Trapp

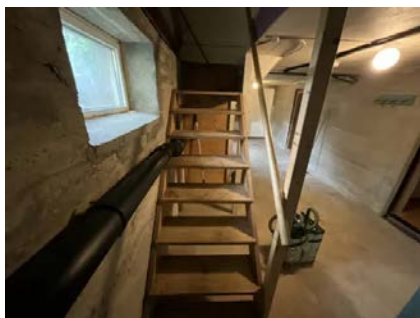


Beskrivelse

Innvendige trapper.
Åpent mellom trinn i trapp kjeller, lukket mellom trinn i mellom 1. og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja



Oppsummering av trapp

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- lav høyde i trapp til kjeller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger/ utbedringer av konstruksjon.
- dagens rekkverk er lavere enn gjeldende krav på 90 cm; avviket skyldes endringer i byggeforskrifter siden oppføringsåret, og kan medføre redusert trygghetsfølelse samt risiko for fall- eller klatreulykker.
- mangler håndløper på veggen, dagens krav tilsier at det skal være håndløper på begge sider i trapp, medfører til redusert trygghetsfølelse ved bruk av trapp.
- for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm), redusert trygghetsfølelse og muligheter for at barn/ dyr kan falle mellom trinn.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk i kjellertrapp, medfører til redusert brukervennlighet og trygghetsfølelse. Utbedringskostnad kun for etablering av rekkverk i kjellertrapp, anbefales å innhente tilbud fra minst 3 leverandører og det tas forbehold om at disse kan komme til en vesentlig høyere kostnad.

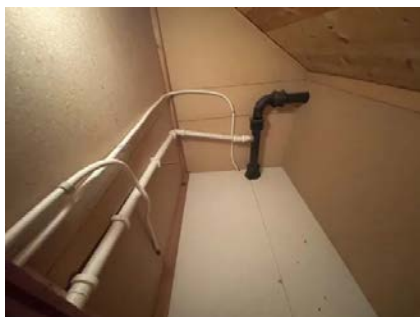
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet alder og tilstand på trapper anbefales trappene byttet og oppgradert til dagens standard for bedre funksjonalitet da trappene oppleves noe smale og bratte. Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner og søknader til kommunen. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør



Synlige vann og avløpsrør bak toalett.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er i hovedsak skjult, delvis synlig opplegg i kjeller, krypkjeller og på loft.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør vurderes å ha en varierende alder, støpejern fra byggeår og plastrør fra påbygg/ ombygging, se forøvrig egenerklæring for mer informasjon.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kloakk er ikke luftet over tak, iht. NS3600 skal lufting være over tak. Manglende lufting av kloakkrør over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, noe som kan resultere i at vannlåser suges tomme. Dette gir luktproblemer fra avløpet og kan skape fukt- og hygieniske utfordringer i boligen.
- innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid på avløpsrør er 25 - 100 år, anbefalt brukstid 50 år.



Synlige vann og avløpsrør i kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge nøye med på avløpsrør da disse ved bruk av kaldt og varmt vann glir fra hverandre og må derfor etterstrammes for å forhindre fuktskader. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Bytte av avløpsrør fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Fremstår å være kobberrør på hoveddel av bolig og deler av anlegg med rør-i-rør system, konferer eier ut fra hvor. Fordelerskap i vaskerom, synlig opplegg i kjeller, kjøkken og kott på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger vurderes å ha en varierende alder, kobberrør fra byggeår og rør-i-rør fra ombygging, se forøvrig egenerklæring for mer informasjon.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: - vannrørene i boligen er i hovedsak skjult og vurderes ut fra alder. Kobberrør av eldre dato har passert anbefalt brukstid på ca. 50 år (forventet levetid 25–75 år) og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlige ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig. - vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging. - rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd. - eldre hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannledninger, stengekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av vannledninger ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer Automatsikringer Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel av 01.01.2022), §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 utføre 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. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny strømmåler jf. samsvarserklæring datert 26/4-18. Eldre anlegg ellers uten videre dokumentasjon.	
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: - anlegget har ikke vært gjenstand for el-kontroll de siste fem år. Eier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og ettersyn i henhold til FEL. Den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket ved den forenklede kontrollen. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert elektriker/el-kontrollør innen rimelig tid for å avdekke eventuelle feil og mangler. - ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999, kan derfor være større feil og mangler på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Manglende undersøkelser ved el-kontroll før kjøp, kan medføre betydelige uforutsette utgifter.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe i boligens stue 1. etasje. Ukjent alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent, ikke opplyst om.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent, ikke opplyst om.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Tilstandsgrad 2 velges med bakgrunn i blant annet: - ukjent alder, forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. - finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Kan ikke utelukkes av varmesentralen må byttes.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, ut fra type over 20 år.

Størrelse

Ukjent/ ikke opplyst om

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-3**

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres drypplekkasje/ fukt rundt bereder.
- berederen er over 20 år og vurderes å ha passert sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder må skiftes ut. Kostnader til elektriker, kan være betydelige ut fra anleggets alder og tilstand.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og stedvis spalteventiler i vindu. Dagens krav til ventilasjon vil ikke oppnås.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. På loft er det observert ventilert med rust i ventilrister, kan ikke utelukkes forekommer i øvrige ventilert og mulighet for skadedyr finner vei inn.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet.

Funksjonstest på ventilert er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon.

På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

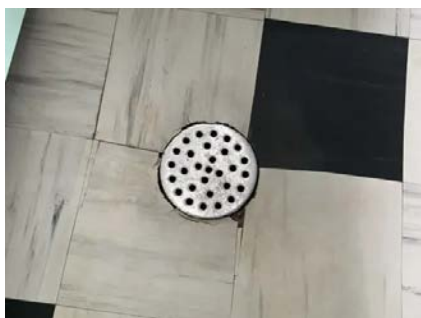
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventilert evt. etablere romventilatorer.

Ventilert kontrolleres og monteres nye ventilrister.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.27 Våtrom: Bad - 2. Etasje



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- brudd i membran/ tettesjikt vegg rundt amatør for badekar, og rundt sluk, videre bruk må opphøre.
- våtrom med baderomsplater vegger og belegget på gulv.
- badekar uten tilkomst til avløpsrør, skjult bak deksel.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet oppgraderes.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på gulv/ veggflater.
- utettheter på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalreoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total reovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader

Over 300 000



Sprekk i flisfuge.



Markerer hvor bom under flis er påvist på gulv i dusjsonen.



Ingen tegn til lekkasjesikring under vegghengt toalett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Takplater innvendig tak, fliser på vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Innredet for ca 15 år siden iht. selgers opplysning i egenerklæring.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- dør er plassert i våtsone, som følge av innredning i våtsone, ved normal bruk vil dør sjelden bli utsatt for vannsøl.
- registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dusjkant er høyere enn oppkant ved dør, fare for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
 - flatt gulv, kan medføre at lekkasjevann stiger ved dør før dette ledes til sluk og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utbedringskostnad tar kun hensyn til boring/ bytte av dusjdør, eventuell utbedring av gulv ved behov, en slik kostnad vil medføre en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Borre hull i dusjkant/ bytte til enkel glassdør. Utbedring av fall forutsetter rimeligste løsning ved benyttelse av flis på flis og nytt fall mot sluket/ lokale utbedringer.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Måleresultatet viser 8,9 vekt% på overflate dvs. under metnings punkt for fukt. Undersøkelsen viser ingen symptomer på fukt.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
Membran ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder.; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderomsinnredning med slette fronter, skapdører, servant og 1-greps kran. Speil. Vegghengt høyskap med skapfronter som baderomsinnredning. Vegghengt toalett. Dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: Baderomsinnredning sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dagens utforming og tilstand av innbygd toalett medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bytte innredning ved behov. Etablere automatisk vannavstengning slik at ved eventuelle lekkasjer fra systerne blir avstengt i en tidlig fase.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG 2 grunnet manglende test av mekanisk avtrekk. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilasjon byttes ved behov.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Frømlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Vaskerom – 1. Etasje



Bilde markerer hvor bom er påvist, kan ikke utelukkes øvrige fliser med bom i rommet.



Manglende silikonfuge mellom baderomsplater og sokkelprofil.



Kontroll av sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Takplater, baderomspanel og flis på gulv med sokkeloppkant.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innredet for ca 15 år siden iht. selgers opplysning i egenerklæring.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, målt 22 mm, muligheter for at lekkasjevann ledes ut av rommet ved tett sluk.
- dør og vindu er plassert i våtsone, vask og opplegg for vaskemaskin er under 1 m til vindu og dør.
- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Høyere verdi enn ved tørre soner, kan ikke utelukkes skjulte feil som følge av alder/ tilstand.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Baderomspanel er ikke silikonisert i nedre kant av panel, medfører til redusert brukstid og svelling kan oppstå ved lekkasjer.

Baderomspanel har overskredet halvparten av sin forventede levetid, som er estimert til mellom 10 og 20 år, ca 15 år på befaringsstidspunktet ut fra oppl. i egenerklæring.

Membran under flis ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Baderomspanel må silikoniseres i nedre kant.

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Bygningsdelen sanitær og ventilasjon er vurdert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som bør kunne forventes ut fra alderen og kontrollpunkter i rapporten.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk via spaltermeter i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av naturlig ventilasjon i vindu og vurderes iht. NS3600, pkt. 1.5 å være likestilt med ventilasjon i vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket. Ventil i dør etableres. Ventilasjon kan eventuelt oppgraderes ifbm. en større oppgradering av ventilasjonen i boligen forøvrig.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Påvist variable verdier på overflater ved fuktsøk.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- ikke benyttet silikon i nedre kant av baderomspanel slik at plater vil swelle ved fuktbelastning.
- alder på membran/ tettesjikt.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje med utvendig tilkomst.

Stedvis rust i gipsplateskruer tyder på fuktige forhold/ dårlig ventilering og kondensering oppstår.

Loft med saltak, deler av tak tilkoblet bolig.

Tilstandsgrader som for boligen for øvrig.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Kan bemerkes forhold som vegetasjon inntil kledning som begrenser tilkomsten, deler av fasade mot nabo som ikke er kontrollert da det kreves tilgang fra naboeiendom.

6.31 Øvrig: Kjellertrapp utv.



Beskrivelse

Kjellertrapp med støttemur.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- mangler håndløper på begge sider i kjellertrapp.
- rekkverket er ikke barnesikret og har lavere høyde enn dagens krav i kjellertrapp.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk av kjellertrapp.

Utbedringskostnad kun for å utbedre rekkverk og håndløper, videre utbedring av mur ved behov.

Tiltak anbefales å ses i sammenheng med en redreining av eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.32 Øvrig: Vaskekjeller

**Beskrivelse**

Trepel på en vegg, betong på resterende overflater.
Sluk av eldre dato.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert membran/ tettesjikt i rommet.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking/ fuktmåling er ikke foretatt da alle overflater er av betong og det påvist fuktforhøyede verdier i vegg kjellerstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet må totalrenoveres. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader**Over 300 000**

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet**Ikke relevant**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250166	

Selger 1 navn
Svein Martin Løvås

Gateadresse	
Austråttveien 83	
Poststed	Postnr
SANDNES	4326

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad og vaskerom etablert for rundt 15 år siden. Dette blei bestilt av min far som er død.
Arbeid utført av	Gunnar Larsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var et nytt bad og vaskerom i 1 etasje
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja det antar jeg, men har ikke dokumentasjon
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Her har jeg ikke dokumentasjon
Arbeid utført av	Gunnar Larsen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fukt og lukt de siste årene
-------------	---------------------------------

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	Dårlig trekk i pipe
-------------	---------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe sjevheter i gulv da huset er gammelt
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye kurser til baderom og vaskerom i første etasje. Rundt 15 år siden. Har ikke funnet noe samsvarserklæring på utført arbeid.
Arbeid utført av	Elektro Smart AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av Lyse og Elektro Smart AS når de foretok oppdatering.
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terasse blei utvidet for en del år siden. Nytt vindu satt inn i stue i 2024. Vindu blei byttet av Skårland Bygg
Arbeid utført av	Skårland Bygg
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja en nabo på vestsiden har et uthus under etablering. Her har vi fått informasjon og nabovarsel. Vi har akseptert dette byggerbeidet.
-------------	--
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250166

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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Martin Løvås	23ffcc93e611c9d930dc9e 824e7547cb4e71f3f9	17.09.2025 18:31:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250166

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Austråttveien 83 - Nabolaget Austråttshallen/Gamle Austråttvei - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Øygardsveien Linje 28	1 min	0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	20 min	1.7 km
Stavanger Sola	18 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min	18.3 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	6 min	0.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	14 min	1.3 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	23 min	1.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	12 min	1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	13 min	1.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min	1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min	1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

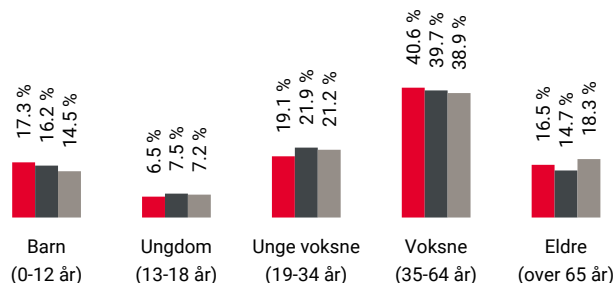
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråttshallen/Gamle Aust...	1 170	481
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min	0.3 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min	0.4 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Coop Extra Austrått	3 min	
Rema 1000 Skaarlia PostNord	10 min	0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



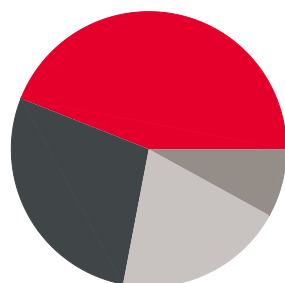
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Austrått svømmehall	8 min
	Austråtthallen	9 min
	Aktivitetshall	0.7 km
	City Gym Sandnes	14 min
	SATS Sandnes	19 min

Boligmasse



44% enebolig
28% rekkehus
8% blokk
20% annet

«Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

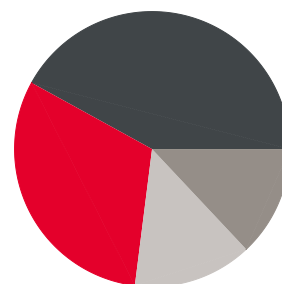
15 min



Apotek 1 Maxi

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
42% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



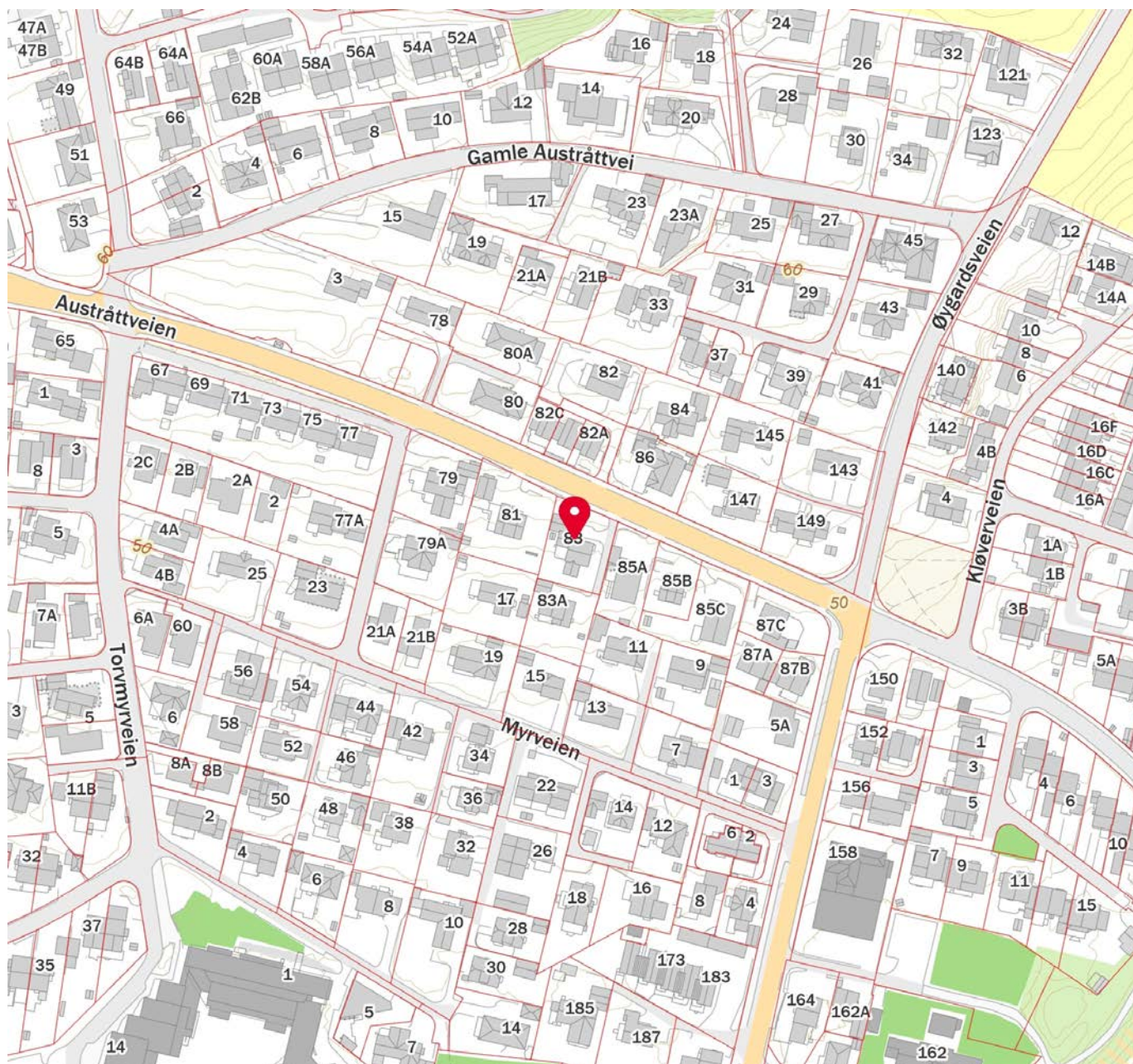
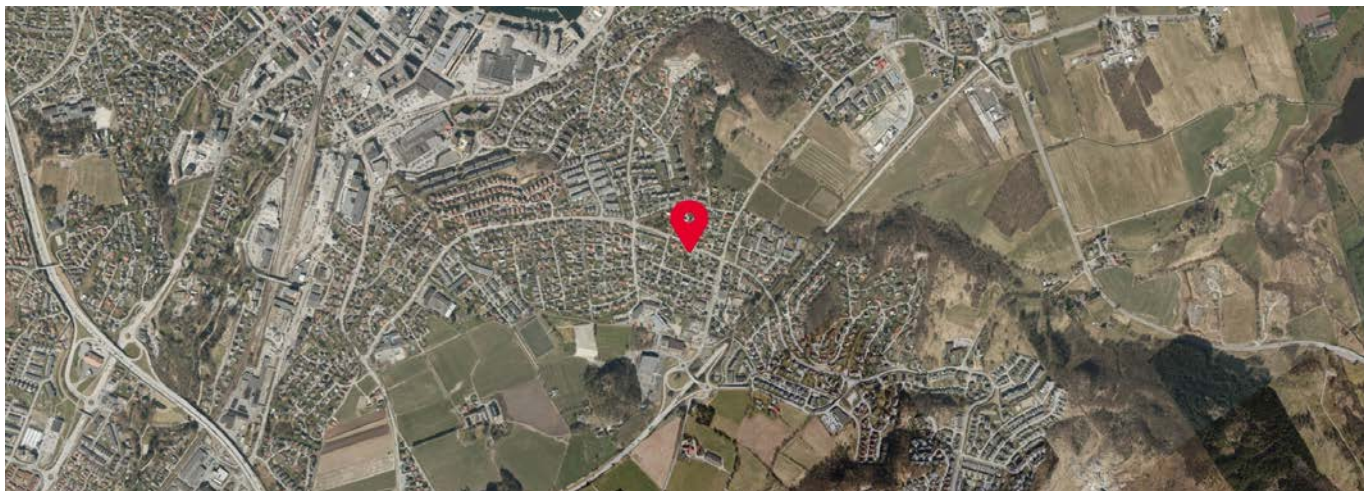
0%

43%

Austråtthallen/Gamle Austråttvei
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Målestokk: 1:1,000



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



Grunnkart

Adresse: Austråttveien 83, 4326 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/233/0/0

Dato: 2025-09-17

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

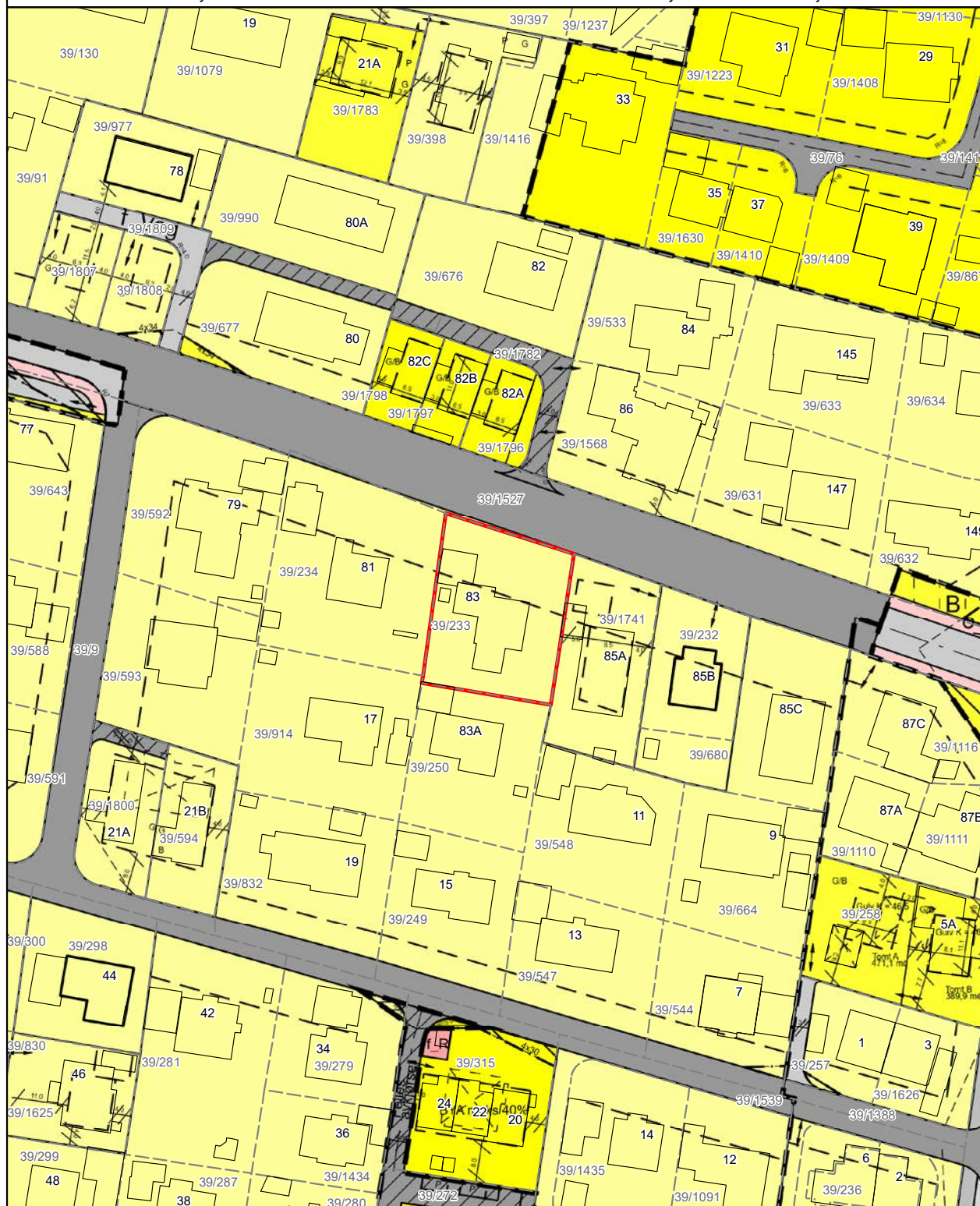
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Ikrafttredelsesdato: 3.4.1964

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



Reguleringsplan for del av Austrått

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6301

Saksnummer

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med bolighus på 1 eller 1 ½ etasje, og garasje i 1 etasje.
2. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet for hele kvartalet. De enkelte bygninger skal plasseres i eller innenfor byggelinjen overensstemmende med bebyggelsesplanen og med den møneretning som den fastsetter.
3. Bygningenes takvinkel som fastsettes av bygningsrådet, skal fortrinnsvis være ens for samme husrekke.
4. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonsplanen være vist hvordan en garasje pr. leilighet kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang. Det må likeledes i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr.leilighet på egen grunn.
5. Bolighusenes størrelse må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30 m².
6. Forretninger tillates ikke oppført eller innredet uten bygningsrådets samtykke.
7. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 0,5 m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke ved vegkryss.
8. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
9. Unntak fra disse vedtekter kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Høyland.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
02.09.2008	200804295	Gnr 39 bnr 298 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt</u>

19.05.2010	201001040	Gnr 39 bnr 269 og den framålte tomt tillates bebyggd med kun <u>en boenhet pr. tomt</u>
05.07.2011	201102079	Gnr 39 bnr 269 og den framålte tomt tillates bebyggd med kun <u>en boenhet pr. tomt</u>
05.09.2011	201104814	Reguleringsbestemmelsene for plan 6301 gjelder for gnr 39 bnr 302 og den framålte tomt med følgende tillegg: På den framålte tomt skal avstanden mellom bolig og eiendomsgrense være ca. 10 m i sør eller vest.
08.09.2011	201006025	Tillegg til bestemmelsene gjelder for gnr 39 bnr 568, tomtene A og B: A – Felt innen planområdet som er endret ved dette tillegget er vist på et planutsnitt benevnt delfelt A B – Det kan på delfelt A oppføres to eneboliger, eventuelt sammenkjedet. C – Individuelt på hver tomt kan bebyggd areal overskride bestemmelsen om maksimalt 20% BYA, men bebyggd areal samlet på tomtene skal ikke overskride 20% av tomtenes samlede nettoareal. I tillegg kan det bygges garasje med bod på inntil 30m ² BYA på hver av tomtene. Garasje/bod kan være sammenbygd med boligen. D – Innbyrdes byggegrense mellom de to tomtene sammenfaller med tomtengrense mellom tomtene. Gnr 39 bnr 568 og den framålte tomt tillates bygd med <u>en boenhet pr. tomt</u>
08.09.2011	201103193	Gnr 39 bnr 566 og den framålte tomt tillates bebyggd med kun <u>en boenhet pr. tomt</u>
20.02.2013	201206180	Gnr 39 bnr 586 og den framålte tomt tillates bebyggd med kun en boenhet pr. tomt. Boligene tillates bygd med to etasjer over grunnmur innenfor tillatt maks gesimshøyde og maks mønehøyde. Boligenes størrelse skal ikke overstige 25% av tomtenes nettoareal.
04.04.2013	201206191	Gnr 39 bnr 589 og den framålte tomt tillates bebyggd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
14.02.2014	201310318	Gnr 39 bnr 601 og den framålte tomt tillates bebyggd med en boenhet pr. tomt. Tillatt størrelse på boligene endres fra 20% til 25% (eks. garasje) av tomtens nettoareal og det tillates to etasjer over grunnmur innenfor tillatte høyder.
17.09.2014	201304089	Gnr 39 bnr 315, Myrveien 4: Konsentrert småhusbebyggelse: Området kan bebygges med vertikal delte boliger med inntil 3 boenheter. Boligene skal ha privat sørvendt hage. Maks byggehøyde skal være kote c+54. Hovedbygningsskropp skal plasseres innenfor vist byggegrense. Hovedhus skal ha takvinkel mellom 22 og 30°. I tillegg kan det settes opp en carport for hver boenhet. Evt. carporter skal byggemeldes samlet. Sportsboder kan bygges enten frittliggende eller

		som tilbygg til bygningen. Carporter og sportsboder kan bryte/bygges utenfor byggegrensen. Carporter og sportsboder kan ha flatt tak. Utnyttelse: BYA 40% Område for renovasjonsanlegg: Arealet kan bebygges med bod for avfallshåndtering som skal være felles for boligene innenfor planområdet. Eventuelt kan det anlegges felles anlegg for nedgravde søppelcontainere. Arealet skal også være oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedagen. Oppstillingsplassen skal være felles for alle boligene som bruker samme adkomst fra Myrveien. Parkering: Det skal settes av plass til en parkeringsplass pr. bolig + en felles gjesteparkeringsplass. Frisiktsone på vei: I område vist med frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.
21.05.2015	201504803	Gnr 39 bnr 583 og den fradelte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Tillatt størrelse på boligene økes fra 20% til 25% av tomtens nettoareal for begge tomtene (eks.garasje), og tomtene tillates bebygd med to etasjer over grunnmur innenfor tillatt maks gesimshøyde og maks mønehøyde. Balkong i 2.etasje i gavl mot vest tillates oppført inntil 2,0m over regulert byggelinje og trapp/inngang til kjeller tillates oppført utover regulert byggelinje.
02.07.2015	201308769	Gnr 39 bnr 1782 kan bebygges med tre eneboliger i kjede (kjedet sammen med garasje), BYA økes fra 20% til 25% og boligene kan bygges med to etasjer + sokkeletasje.
27.07.2016	16/7628	Gnr 39 bnr 561 og den fradelte tomt endres slik at tomtene kan bygges med maks BYA=25% (garasje og bod kommer i tillegg), to etasjer over grunnmur og en boenhet pr. tomt.
12.10.2016	16/7628	Gnr 39 bnr 615 – tomtedeling. Begge tomtene tillates bebygd med kun en boenhet. Boligene kan oppføres i to etasjer i tillegg til kjeller/underetasje. Boligene kan oppføres med flatt tak innenfor maks høyde på inntil 8,0 meter. Den innerste tomt kan bebygges med BYA=36%, den ytterste tomt med BYA=40%. Garasje/carport kan oppføres i nabogrensen også om garasje/carport er sammenbygd med bolig.
04.11.2016	16/10897	Gnr 39 bnr 594 – tomtedeling. Tomtene tillates bebygd med BYA=30% og det tillates flatt tak. Begge tomtene tillates bebygd med kun en boenhet. Maks kotehøyde på topp gulv i 1.etasje = 49,70. Maks høyde på gesims fra gjennomsnittlig planert terreng = 7,85 m

23.03.2017	16/12911	Gnr 39 bnr 72 – tomtedeling. BYA for begge tomtene = 35% (bolig, garasje, bod og parkering). Høyde på topp grunnmur for tomt A=58,2 og tomt B=57,2. På begge tomtene tillates boligene bygd med saltak, pulttak eller flat tak. Det tillates to etasjer over kjeller, maks gesimshøyde = 6,5 m og maks mønehøyde =8,0 m målt fra topp grunnmur. Garasje kan bygges sammen med boligen og det kan tillates takterrasse på garasje, men avstanden fra takterrasse til nabogrense skal ikke være mindre enn 4 m. Det kan tillates en mindre tilleggsleilighet på tomtene forutsatt at det kan vises tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal for leiligheten.
19.04.2017	16/14107	Gnr 39 bnr 566 og 1760 - BYA=45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Eiendommene gnr 39 bnr 566 og 1760 tillates bygd med kun en boenhet. Boligene kan oppføres med to etasjer med gesimshøyde 7,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bolig og garasje tillates bygd med flatt tak. Garasje og uthus kan oppføres med gesimshøyde på 3,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan sammenbygges med bolig og plasseres i nabogrense, garasje kan ha et bebygd areal på maks 40 m². Det tillates oppføring av hagebod/sykelbod i tomtegrense som kan sammenbygges med garasje på naboeiendommen. Hagebod/sykelbod kan ha et bebygd areal på maks 15 m². Boligenes 2.etasje kan overskride regulerte byggelinjer mot øst, nord og vest med inntil 1 m. Overskridende arealer skal tilfredsstillende eventuelle brannkrav mot naboeiendom. Boligens 1.etasje skal plasseres innenfor regulerte byggelinjer. Det tillates oppført levegger i tomtegrense med høyde inntil 1,8 m innenfor regulerte byggelinjer mot øst og vest.
28.02.2018	17710768	Gnr 39 bnr 568 og 1761 med følgende tillegg: Hver tomt kan tillates bebygd med en boenhet. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer med gesimshøyde 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates bolig og garasje/uthus med flatt tak. Garasje og uthus kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan sammenbygges med bolig og plasseres i nabogrense, garasje kan ha et bebygd areal på inntil 40 m². Det tillates oppføring av hagebod/sykelbod i tomtegrense som kan sammenbygges med garasje på naboeiendommen. Hagebod kan ha et bebygd areal på inntil 15 m².

		Det kan tillates et bebygd areal på inntil 50 % på gnr 39 bnr 568 og 45 % på gnr 39 bnr 1761 (BYA = bolig, carport/garasje, biloppstillingsplass og bod/uthus) Boligens 2.etasje kan overskride regulerte byggelinjer mot øst, nord og vest med inntil 1 meter. Overskridende arealer skal tilfredsstillende eventuelle brannkrav mot naboeiendommen. Boligens 1.etasje skal plasseres innenfor regulerte byggelinjer. Det tillates oppført levegg i tomtegrensen med høyde inntil 1,8 meter innenfor regulerte byggelinjer mot øst og vest.
22.11.2018	18/08023	Gnr 39 bnr 561 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA – 49% for tomt A, 40 % for tomt B (inkluderer bolig, garasje, biloppstillingsplass, utvendig bod og overbygget terrasse). Boligene oppføres i to etasjer. Overkant gulv 1.etasje for begge boliger: Kote +50,5. Maksimal mønehøyde 7,8 m, maksimal gesimshøyde 6,7 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Boligene kan bygges med flatt tak. Garasje/bod tillates sammenbygd med bolig, selv om den ligger utenfor regulert byggesone. Avstand fra nabogrense skal være min. 1meter. Innebygde søppeldunker, forstøtningsmur og gjerder tillates oppført i nabogrense, utenfor byggesone/byggegrense. Felles vei med tilhørende grøntareal er felles for gnr 39 bnr 561 og framtidig fradelt tomt.
05.12.2018	18/05574	Gjelder for gnr 39 bnr 977 og de to nye tomtene med følgende tillegg: De to nye tomtene tillates bygd med kun en boenhet. I eksisterende bolig kan det tillates en underordnet leilighet dersom tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan dokumenteres. Boligene skal bygges med saltak og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Boligene tillates bygd med maks mønehøyde 7,5 m målt fra plate på mark. BYA = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Tomtene skal ha adkomst via felles vei til Austråttveien. Støyretningslinjen T-1442 må ivaretas. Lden utendørs 55 dBA, Lekv innendørs 30 dBA. Støyberegning skal foreligge ved byggemelding og eventuelle støyskjermingstiltak skal utføres før innflytting. De tekniske planer for avkjørsel skal oversendes statens vegvesen til gjennomsyn før det gis igangsettingstillatelse.
22.01.2019	18/09742	Gjelder for begge tomtene på gnr 69 bnr 304 med følgende tillegg: Begge tomtene tillates bygd med kun en boenhet. BYA=50 % (bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass, sykkelparkering og areal til søppeldunker). Boligene kan bygges med 2 etasjer, i tillegg kan det oppføres kjeller. Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak. Høyde topp grunnmur = 49,0 ± 0,5 m. Tak over carport/garasje kan tillates benyttet til takterrasse, for hus 2 (mot øst) tillates i tillegg balkong med en avstand til grense hus 1 (mot vest) på 0,8 m. Tomt mot vest skal ha adkomst fra Torvmyrveien, tomt mot øst skal ha adkomst til Myrveien.

		Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder o.l. tillates bygd utenfor regulert byggesone.
21.05.2019	18/10592	Gjeldende for gnr 39 bnr 444 – vertikaldelt tomannsbolig: BYA = 50 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligene kan bygges med to etasjer + kjeller og skal bygges med saltak. Det tillates en boenhet i hver del. Høyde gulv 1.etasje = kote 54,3, maks mønehøyde = 7,5 m målt fra ferdig gulv 1.etasje. Garasje/carport/bod kan tillates bygd utenfor regulert byggesone, garasje/carport/bod tillates bygd med saltak, pulttak eller flatt tak. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder og lignende tillates bygd utenfor regulert byggesone.
25.09.2019	18/10592	Vedtak i Ubu – gjeldende for gnr 39 bnr 444: Utnyttelse med 50% BYA er for høyt. Maksimalt for området bør ikke overskride 40 %. Utearealene er ikke tilfredsstillende. Krav til hageareal og hagedybdere må være i tråd med overordnede krav som gjelder. Ellers fremstår det viste prosjektet svært dominerende i området.
10.09.2020 14.12.2020	20/26790	Gjelder for gnr 39 bnr 303 med følgende tillegg: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates oppført i 2 etasjer med flatt tak med gesimshøyde maks 6,1 m fra topp gulv i 1 etasje, kote topp gulv = 45,20. Det tillates kun en boenhet i hver del av tomannsboligen. Deler av boligens 1.etasje skal være inntrukket for å oppnå tilfredsstillende uteoppholdsareal på bakken (se vedlegg 4 – illustrasjonsplan). Garasje kan oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde = 3,0 m. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense og i nabogrense, men det må tas hensyn til private vann- og avløpsledninger på eiendommen. Det kan oppføres 1 garasje/carport med BYA inntil 50 m ² , til hver boenhet. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. Nødvendige trapper, gjerder, levegger o.l. kan bygges utenfor regulerte byggegrenser.
05.03.2021	20/23198	Gjelder for gnr 39 bnr 587 – med følgende tillegg: Felles bestemmelser: - Det tillates en boenhet per tomt. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 40% BYA. - Det tillates bebyggelse på maks 2 etasjer (1 etasje + sokkel) - Bebyggelse skal ha flatt tak.Maksimal gesimshøyde er 7m målt fra TG - Det tillates at angitt TG i plankart justeres med k -0,5m. – Støttemur mellom bebyggelse tillates med en maks høyde på 2m fra TG på tomt A. Topp rekkverk k +54.3. – Det tillates parkering for maks 2 biler per boenhet inkludert gjesteparkering. – Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommene. Bestemmelser for tomt A: - Det tillates garasje og rom under garasje (sammenbygd med bolig) oppført utenfor byggegrense og inntil 1,0m fra eiendom med gnr 39 og bnr 586. – Det tillates garasje og bod inntil 40m ² . TG garasje k. + 53.4 og maks

		gesims på 3m fra TG garasje. Takterrasse over garasje tillates ikke. – Understøttet balkong/terrasse over bakken kan ha inntil 25m². Minst halvparten av understøttet balkong/terrasse skal være integrert i bygningskroppen. Bestemmelser for tomt B: - Garasje og bod tillates utenfor byggegrense. TG garasje k. +53.4 og maks gesims 3m fra TG garasje. – Understøttet balkong kan overskride byggegrense mot vest og den må ha en minimumavstand på 1,3m fra tomt A og maks størrelse på 20m². Minst halvparten av understøttet balkong/terrasse skal være integrert i bygningskroppen.
15.11.2021	20/23198	Gjelder for gnr 39 bnr 587 – med følgende tillegg: Bestemmelser for tomt A: Nytt vedtak: Understøttet balkong/terrasse over bakken kan ha inntil 25m². Deler av understøttet balkong/terrasse skal utformes som en del av bygningskroppen. Understøttet balkong/terrasse mot sør tillates overskride byggegrense inntil 1m. Bestemmelser for tomt B: Nytt vedtak: Understøttet balkong kan overskride byggegrense mot vest og den må ha en minimumavstand på 1,3m fra tomt A og maks størrelse på 26m². Deler av understøttet balkong/terrasse skal utformes som en del av bygningskroppen.
24.08.2022	21/16989	Gjelder for begge tomtene på gnr 39 bnr 616 med følgende tillegg: Begge tomtene kan bebygges med kun en boenhet. Boligene kan bygges med inntil 2 etasjer med flatt tak. Gesimshøyde = maks 6,2 m målt fra høyde gulv i 1.etasje. Høyde gulv bolig A = maks kote 47,00 og høyde gulv bolig B = maks kote 46,25. Boligene kan bygges med nedgravd kjeller. Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde 3,5 m. Garasje kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og i tomtegrense, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates ikke takterrasse på garasjen nærmere enn 4 m fra eiendomsgrense. Det tillates et samlet areal for garasje, sykkelparkering og utvendige boder på inntil 50 m². Innebygde søppeldunker, takoverbygg for overdekkede uteplasser, forstøtningsmurer, gjerder, leegger og utvendig kjellertrapp tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på tomtene.
31.10.2022	21/14490	Gjelder for gnr 39 bnr 596 , tomt A og B med følgende tillegg: Tomt A kan bebygges med inntil 33% BYA og Tomt B kan bebygges med inntil 36% BYA . Det tillates maks 1 boenhet per eiendom. Boligene tillates oppført i 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 5,2 meter og mønehøyde 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Boligene tillates oppført med kjeller. Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på 3,5 meter. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense og i tomtegrense, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates ikke takterrasse over garasje nærmere enn 4 meter til eiendomsgrense.

		Det tillates et samlet areal for garasje, sykkelparkering og utvendige boder på inntil 50m ² . Innebygde søppeldunker, takoverbygg for overdekkede uteplasser, forstøtningsmurer, gjerde, levegger og utvendig kjellertrapp tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
16.01.2023	22/00216	Eiendommen gnr.39 bnr.436 – Austråttveien 49 A – Austrått endres fra en boligtomt til to boligtomter, som vist på vedlagt endring av reguleringsplan datert 23.08.2022 (vedlegg 2). Reguleringsbestemmelsene til plan 6301 gjelder for begge tomtene med følgende tillegg: BYA = maks 40 % (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres med 2 etasjer og skal bygges med forskjøvet saltaksløsning. Høyde gulv 1.etasje = maks kote 55,20, mønehøyde = maks 7,2 m og gesimshøyde = maks 5,6 m. Begge boligene kan inneholde kun en boenhet. Private uteoppholdsareal skal ha sol på min 50 % av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl.18.00 ved sommersolverv. Garasje kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser også når garasjen er sammenbygd med bolig, garasjeplassering er vist på plankartet. Nødvendige forstøtningsmurer, gjerder, trapper o.l. kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen, flomveier må sikres. Før søknad om dele- og byggetillatelse kan behandles må det foreligge signert erklæring for felles private vann- og avløpsledninger.
24.02.2023	22/00247	Gjelder for gnr 39 bnr 571 , tomt A og B med følgende tillegg: Tomt A og tomt B kan bebygges med inntil 40% BYA. (bolig, garasje, bod, sykkelparkering). Det tillates maks 1 boenhet per eiendom. Boligene tillates oppført i 2 etasjer med flatt tak og en gesimshøyde på inntil 6,5 meter målt fra TG 1.etg. Topp gulv 1.etg maks kote 46,0 for begge boliger. Boligene tillates oppført med kjeller. Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på 4 m for bolig A. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense for tomt A, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates takterrasse over garasje til tomt A. Garasje kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på 3m for bolig B. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense for tomt B, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates ikke takterrasse over garasje til tomt B. Innebygde søppeldunker, takoverbygg for overdekkede uteplasser, forstøtningsmurer, gjerder, levegger og utvendig kjellertrapp tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Økt overvannshåndtering skal håndteres lokalt på tomtene.
04.07.2023	23/01522	Gjelder for endring på gnr 39 bnr 519: Del av eiendommen endres fra boligbebyggelse til lek. Lekeplass o_ BLK1 skal opparbeides som offentlig lekeplass

15.02.2024	23/03129	Gjelder for endring på gnr 39 bnr 616 • Tomt A og B kan bebygges med inntil 40 % BYA hver hvor bolig, garasje, boder og biloppstillingsplass medregnes. • Det tillates maks 1 boenhet per eiendom. • Boligen tillates oppført i 2 etasjer med saltak med en mønehøyde på inntil 7,2 meter og gesimshøyde på inntil 5,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. • Boligene tillates oppført med kjeller. • Garasje/carport kan oppføres med flatt tak med gesimshøyde på opptil 3,5 meter. Garasje/carport kan plasseres utenfor regulert byggegrense og i tomtegrensene, også når den sammenbygges med bolig. Det tillates ikke takterrasse over garasje nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense. • Det tillates et samlet areal for garasje, sykkelparkering og utvendige boder på inntil 50 m². • Forstøtningsmurer, gjerder, levegger og utvendig kjellertrapp tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. • Økt overvannsavrenning skal håndteres lokalt på tomtene. • Viste tomtegrenser i plankartet er juridisk bindende for opprettelse av eiendom(mer).
12.12.2024	24/01866	Gjelder for endring på gnr 39 bnr 559 BYA= maks 35 % (summen av bolig, garasje og bod). Boligene kan oppføres med inntil 2 etasjer. Boligene skal bygges med saltak/forskjøvet saltaksløsning. Mønehøyde= maks 7,2 m målt fra ferdig gulv 1.etasje. Kotehøyde topp gulv 1.etasje tomt 1 = maks kote 52,0 og tomt 2 = maks kote 51,7. Garasje/bod kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4,0 m, også når den er sammenbygd med bolig. Det tillates ikke takterrasse på garasjen. Evt. forstøtningsmurer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser med en høyde på inntil 1,0 m. Evt. trapper/terrengtrapper kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4,0 m. Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen og klimaendringer skal håndteres på tomtene. Regulerte tomtegrenser i plankartet er bindende for opprettelse av eiendommer. Se vedlegg 2, 3 og 4

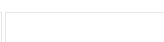
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

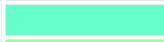
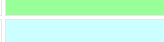
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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



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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Målestokk: 1:1,000

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





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	39	Bnr:	233	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Austråttveien 83, 4326 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☐ Ja ☐ Nei ☒ Opplysninger om avløp er separert mangler

☒ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Eiendomskart for eiendom 1108 - 39/233//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		796,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6527417,66	Øst	312839,35
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6527439,83	312832,11	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			31,75	
2	6527431,95	312856,86	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,97	
3	6527402,78	312852,36	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			29,52	
4	6527407,02	312827,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			25,27	
5	6527408,39	312827,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			1,39	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGHAGEN	Beregnet areal	796.8
Etablert dato	15.03.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	03.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/233
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.04.2011 27.04.2011	201100172	Tinglyst 14.05.2011	39/1748 (4930) 1102-Mnrmangler, 1102-999/1, 38/255, 38/363, 38/545, 38/570, 38/708, 38/1006, 38/1017, 38/1018, 38/1103, 38/1107, 38/1154, 38/1198, 38/1468, 38/1469, 38/1470, 38/1490, 38/1755, 38/1874, 39/8, 39/9, 39/76, 39/91, 39/130, 39/231, 39/232, 39/233, 39/234, 39/397, 39/416, 39/514, 39/532, 39/533, 39/592, 39/676, 39/677, 39/680, 39/807, 39/1094, 39/1116, 39/1130, 39/1237, 39/1527, 39/1597, 39/1603, 39/1604, 39/1741
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	21.01.2011 16.02.2011	201001747		1102-999/1, 39/232, 39/233, 39/250, 39/548, 39/664, 39/680
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.01.2011 17.02.2011	201001747	Tinglyst 24.03.2011	39/232 (-644,9), 39/1741 (644,9) 1102-999/1, 39/233, 39/250, 39/548
Skylddeling Skylddeling	30.08.1946			39/233 (-759), 39/249 (759)
Skylddeling Skylddeling	30.08.1946			39/233, 39/250
Skylddeling Skylddeling	15.03.1946			39/5, 39/233

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527417.66	312839.35	0	Ja	796.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØVÅS LARS F030828*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Austråttveien 83

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4326 SANDNES	Kirkesogn	06080301 Høyland
Grunnkrets	607 Austrått 4	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	13 Austrått		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170052161		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13832218		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1989

1: Bygning 170052161: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Austråttveien 83	H0101	39/233	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 13832218: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.08.1989	28.08.1989
Igangsettingstillatelse	15.09.1989	15.09.1989
Tatt i bruk	15.11.1989	15.11.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/233	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0



SANDNES KOMMUNE

DATO:

23.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 39.233.0.0

Adresse: Austråttveien 83

Eierkontakt: Løvås Norma Gudrun

Kommunale avgifter for år 2025: kr 24 772,52 *

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie

Restansen utgjør kr 12 018,00 for år 2025 pr. 23.09.2025

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

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

Sandnes kommune, dato: 23.09.2025

Utskrift av møtebok
for Høyland bygningsråd fra møte den 7. juli 1955.

Sak 199/55. Jnr.356/55.

Byggemelding av 2/6 1955 for Gudmund Barlaug for en
94 m², 1 1/2 etasjes enebolig på gnr.39, bnr.233. Austrått.

Tegninger datert juni 55 av T. Fjogstad.

Ansvarshavende: ikke anført.

Byggemåte: yttervegger blir vangemur.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

W.C. tillates ikke.

Rett utskrift attesteres:

Sandnes, den 2. august 1955.

For bygningssjefen

Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 11. juni 1959.

Sak 203/59. Jnr. 565/59.

Gudmund Barlaug's garasje på gnr.39, bnr.233.

Ved byggemelding av 12/3-59 byggemeldes garasje like ved høyspentlinjen og like ved vegen. Da plaseringen kolliderer med E-verkets avstandsbestemmelser og med den påtenkte byggelinje langs vegen, er revidert situasjonsplan innsendt.

Vedtak:

Byggetillatelse gis under forutsetning av at det tilveiebringes attest for at naboen godkjenner den nye plasering. Det forutsettes også at Sandnes E-verk godkjenner avstanden fra høyspentlinjen.

Rett utskrift:

Sendes herr Gudmund Barlaug, Austrått, pr. Sandnes, under henvisning til ovenstående.

Sandnes, 19. juni 1959.

Magnus Røed.

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 16. september 1980.

Sak 1099/80.

Lars Løvås.

Søknad mottatt 28.8.80 om oppføring av tilbygg til enebolig på gnr.39, bnr.233. Austrått.

Attester om nabovarsel foreligger.

Tilbygget er på ca 24 m2 for utvidelse av stue.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Byggearbeidet må utføres forskriftsmessig.
2. Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggearbeidet igangsettes.

Rett utskrift:

B. 4.

Leif Rønneberg

Oversendes Lars Løvås under henvisning til ovenstående.

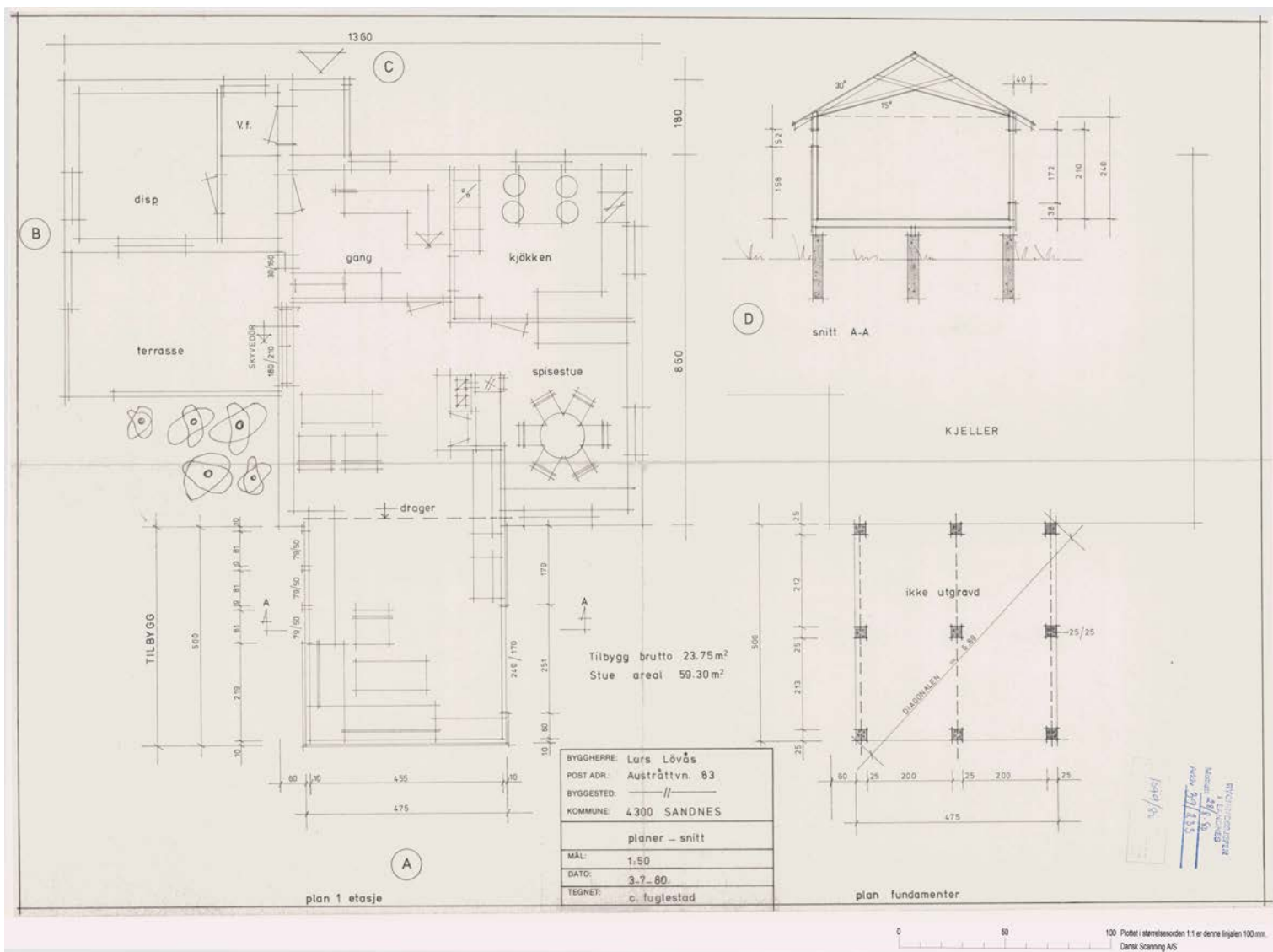
Sandnes, den 17. september 1980.

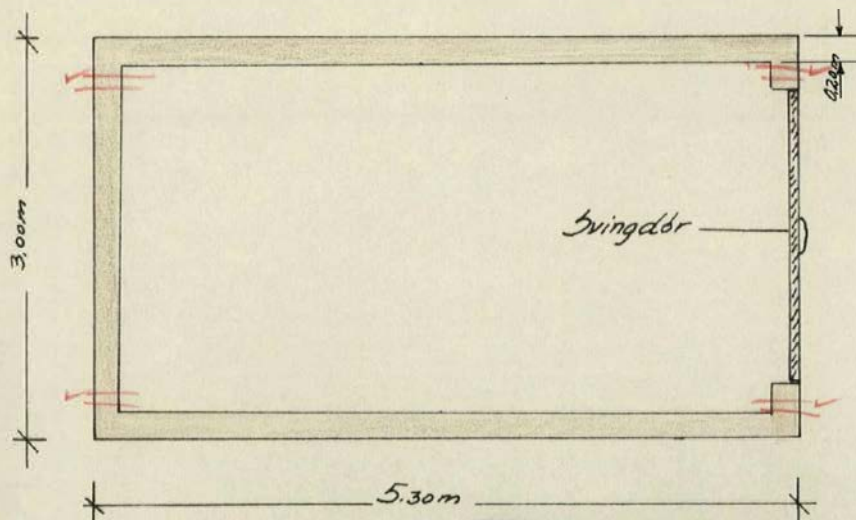
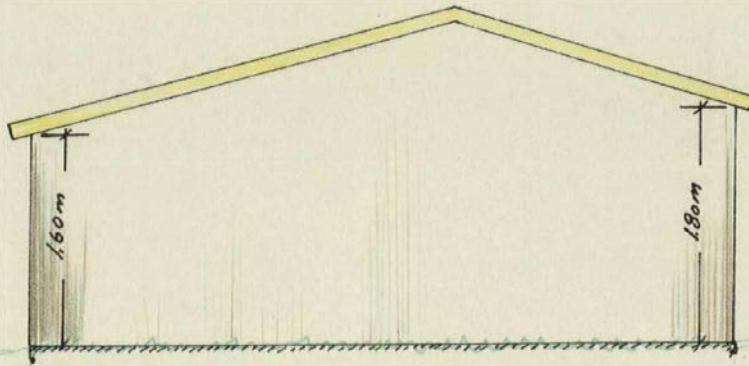
Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.









GARDSVEI

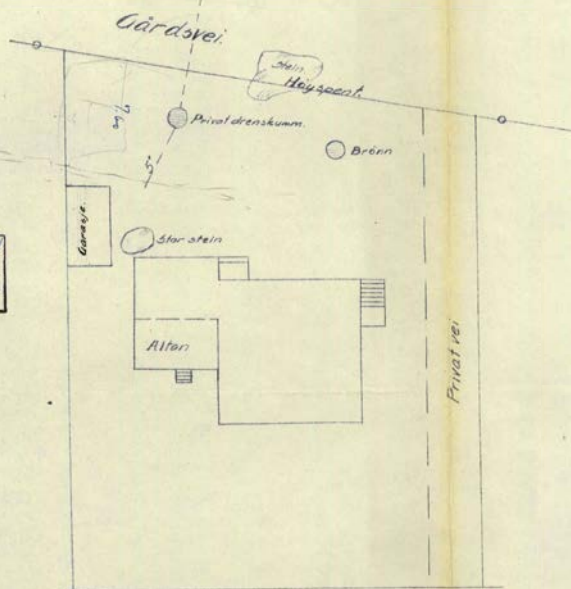
Godkjent me
husen rettel en av byg-
ningsrådet, : 202/59
Huset må i for anderledes
enn de god ni ger viser.

HØYLAND KOMMUNE
Bygningsrådet
J.nr. 406/59

Garasje (av teglstein) for G. Barlaug, Austrådt	Målestokk 1:50	Tegn. 3/1957	Dato 7/5
	Trac.	Ktr.	
Erstattet for:			
Tegn 1.			
Erstattet av:			

HØYLAND KOMMUNE
 Bygningerådet
 Jnr. 585/57

Gnr. 39, bnr. 233
 Huset må ikke
 Haust må ikke
 end de gae jense t. må gae vider.



1:20
 1:20

Målestokk Gnr 39, bnr 233	Tegn. 3/57 Trac.	Datum
	Erstatning for:	
Gudmund Barleug		Erstattet av:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Austråttveien 83
4326 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre