

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total inkl. omk.: Kr 5 423 600,-
Selger: Ellen Strusshamn
Lars Kåre Strusshamn
Katrinn Marianne

Strusshamn Sandstøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 193/233 kvm
Tomtstr.: 885.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 576
Oppdragsnr.: 1403250102

Din nye bolig?

Flott og solrik enebolig i Riarveien 1D, beliggende i et etablert og populært boligområde på Austrått i Sandnes.

Boligen inneholder:

1.etg: Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, og vaskerom.

U.etg: Uinnredet kjellerrom

Dobbel garasje. Parkering i gårdsrom.

Riarveien 1D ligger midt i smørøyet på Austrått. Kort vei til Iglemyr skole og den nye svømmehallen. Ca. 10 minutter å gå gangstien til Høyland ungdomsskole og Austrått barneskole. Langs sykkelstien ligger det en rekke fotballbaner, en sandvolleyballbane, to ballbinger og Austråttshallen. Nærmeste matbutikk ligger også i umiddelbar nærhet. Kort vei til flotte tur- og treningsområder, enkel adkomst og nærhet til Sandnes sentrum med alle dets fasiliteter og tilbud - en meget attraktiv plass å bo.

Verdt å nevne:

- Vedovn
- Varmepumpe
- Telia

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	44
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 22 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-i: 92 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje - BRA-i: 101 m² Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 22 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 885.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med trær, busker og gressplen. Singel i gårdsrom.

Beliggenhet

Riarveien 1D ligger midt i smørøyet på Austrått. Kort vei til Iglemyr skole og den nye svømmehallen. Ca. 10 minutter å gå gangstien til Høyland ungdomsskole og Austrått barneskole. Langs sykkelstien ligger det en rekke fotballbaner, en sandvolleyballbane, to ballbinger og Austråttshallen. Nærmeste matbutikk ligger også i umiddelbar nærhet. På Austrått er det et godt bomiljø i en bebyggelse som i hovedsak består av eneboliger og vertikal-delte hus. Kort vei til flotte tur- og treningsområder, enkel adkomst og nærhet til Sandnes sentrum med alle dets fasiliteter og tilbud. Dette gjør Riarveien 1D til en meget attraktiv plass å bo.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1965. Boligen er oppført med grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon teknet med teglstein. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Flott og solrik enebolig i Riarveien 1D, beliggende i et etablert og populært boligområde på Austrått i Sandnes.

Boligen inneholder:

1.etg: Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, og vaskerom.

U.etg: Uinnredet kjellerom

Dobbel garasje. Parkering i gårdsrom.

Riarveien 1D ligger midt i smørøyet på Austrått. Kort vei til Iglemyr skole og den nye svømmehallen. Ca. 10 minutter å gå gangstien til Høyland ungdomsskole og Austrått barneskole. Langs sykkelstien ligger det en rekke fotballbaner, en sandvolleyballbane, to ballbinger og Austråttshallen. Nærmeste matbutikk ligger også i umiddelbar nærhet. Kort vei til flotte tur- og treningsområder, enkel adkomst og nærhet til Sandnes sentrum med alle dets fasiliteter og tilbud - en meget attraktiv plass å bo.

Verdt å nevne:

- Vedovn

- Varmepumpe

-Telia

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer med råteskade.

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Retur gelender mangler på toppen av trapp i loft.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det orienteres at papp, strø og lekter er en del av takteking.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/gjenkledd

Det er påvist andre avvik: Halve takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på takkonstruksjon evt. ytterligere kontroll i takkonstruksjon for å avdekke tilstand.

Utvendig > Vinduer av eldre dato.

Det er påvist andre avvik: Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble påvist glassrute som er sprukket i kjeller vindu, samt kittfals rundt enkelte vinduer med enkle glass er borte.

Tiltak: Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik: Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag. Tiltak: Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Utvendig > Balkong

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik: Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Tiltak: Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.

Innvendig > Overflater

Det er påvist skader på overflater. Boligen har papp strekt tak og synlig revner i tak i gang 1 etg.

Tiltak: Det må regnes med utbedring tak i gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er foretatt i 1 etg.

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

Innvendig > Radon

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Baderoms plater tilfredsstillende ikke dagens krav til membran i våtsoner.

Tiltak: Rommet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på fliser i dusjsone, må det regnes med oppgradering av vegger til og tåle bruksvann som belastes vegger ved bruk av dusj.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. membran i gulv.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. membran i gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El installasjon fra byggeår.

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade nord/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Tiltak: Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

Tomteforhold > Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

Parkering

Dobbel garasje. Parkering i gårdsrom.

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn. Varmepumpe. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter /

G / Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 18 356

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 2023

Kr 977 159

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 908 636

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 576 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:

1108/39/576:

09.07.1964 - Dokumentnr: 3908 - Bestemmelse om gjerde

20.10.1964 - Dokumentnr: 5949 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

09.07.1964 - Dokumentnr: 3908 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:39 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1177189 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:576

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. I 1 etasje er det endret i forhold til original plantegning ved at vindfang er etablert og direkte atkomst til vaskerom fra bolig. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Innredet loft mangler godkjente byggetegninger, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei med adkomst over naboeiendommene gnr. 39 bnr. 577, 578 og 579.

Adkomsten er tegnet inn og viser på tinglyste målebrev på de respektive naboeiendommene. Målebrevene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer.

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer.

Privat avløpsledning er ikke separert. Pålegg om separering må påberegnes

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsbestemmelser 6301 - Reguleringsplan for del av Austrått, Ikrafttredelse 03.04.1964.

Kommuneplan 202005 for Sandnes kommune for perioden 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (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))

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (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 133 600

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt totalt kr 87 455,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

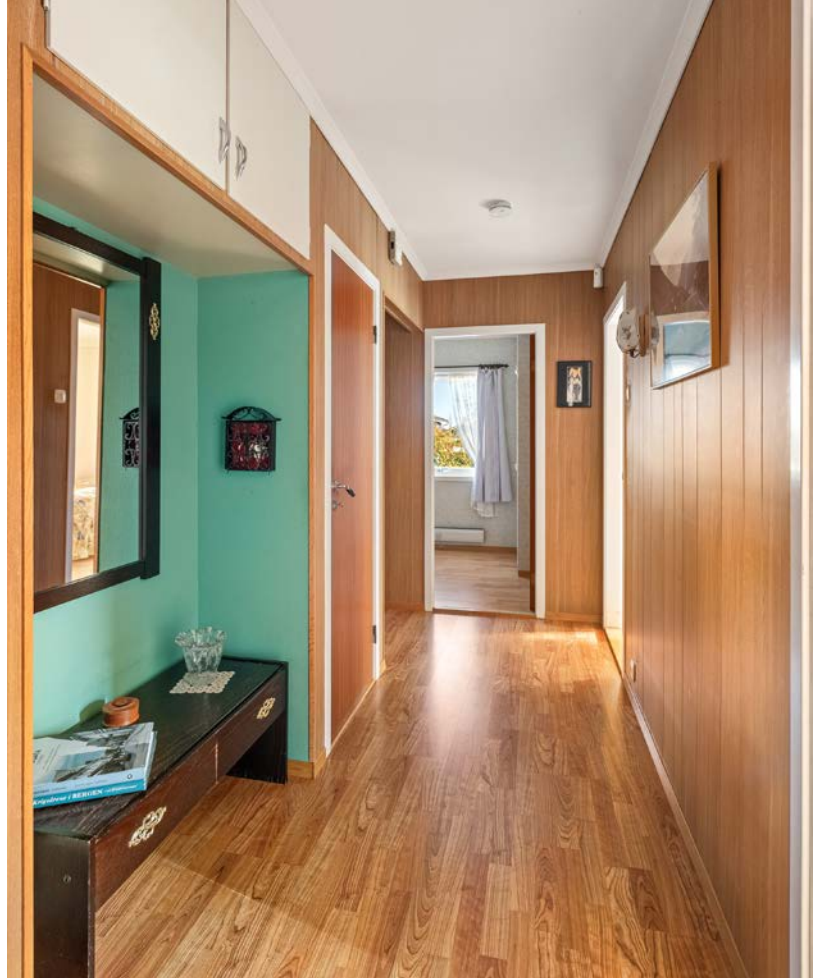
Salgsoppgavedato

13.03.2025





















Bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. Baderomsinnredningen består av toalett, dusjkabinett og en servantseksjon med speil, overlys og oppbevaring under vasken.

Hovedsoverommet med god plass til ønsket soveromsinnredning, perfekt for avslapning og ro.







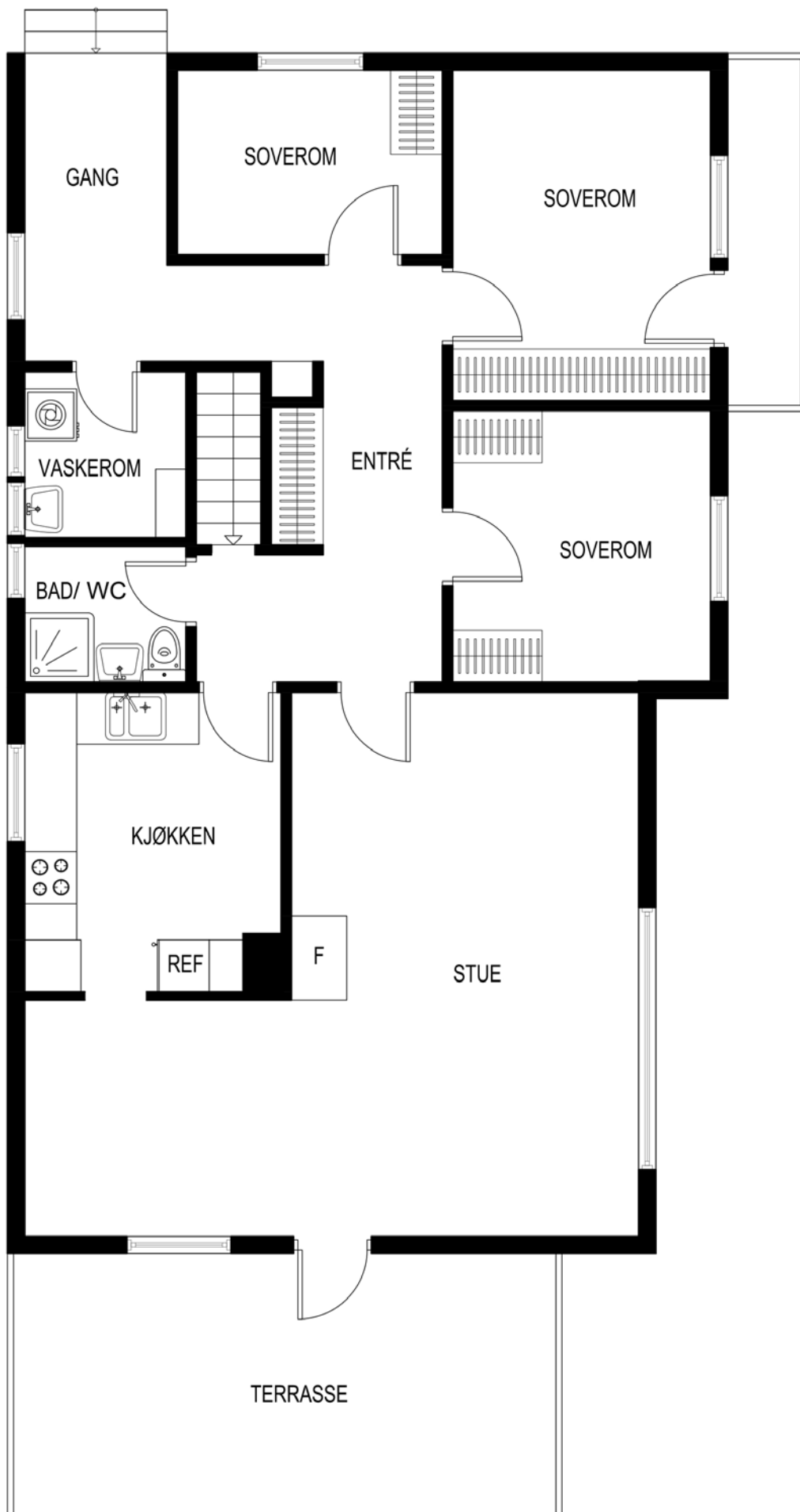


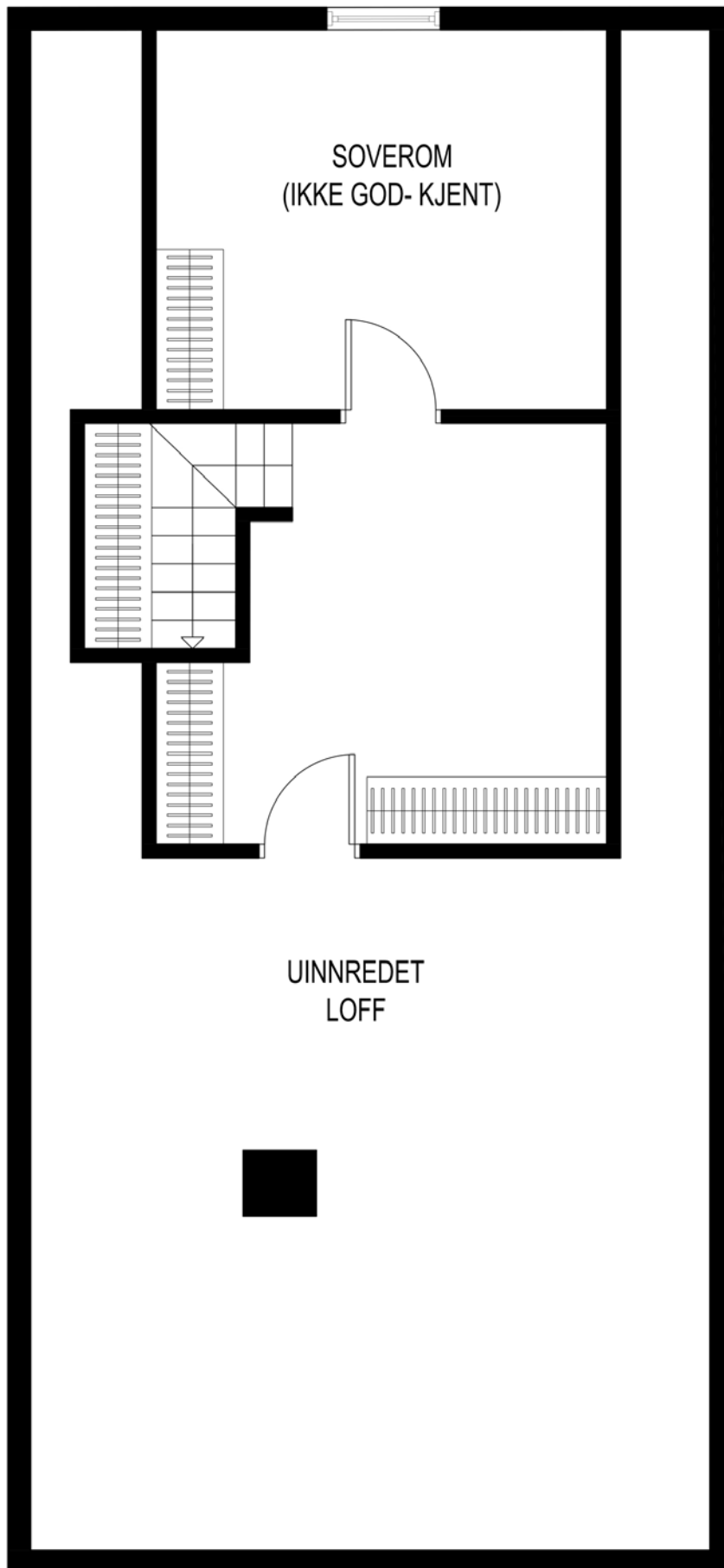


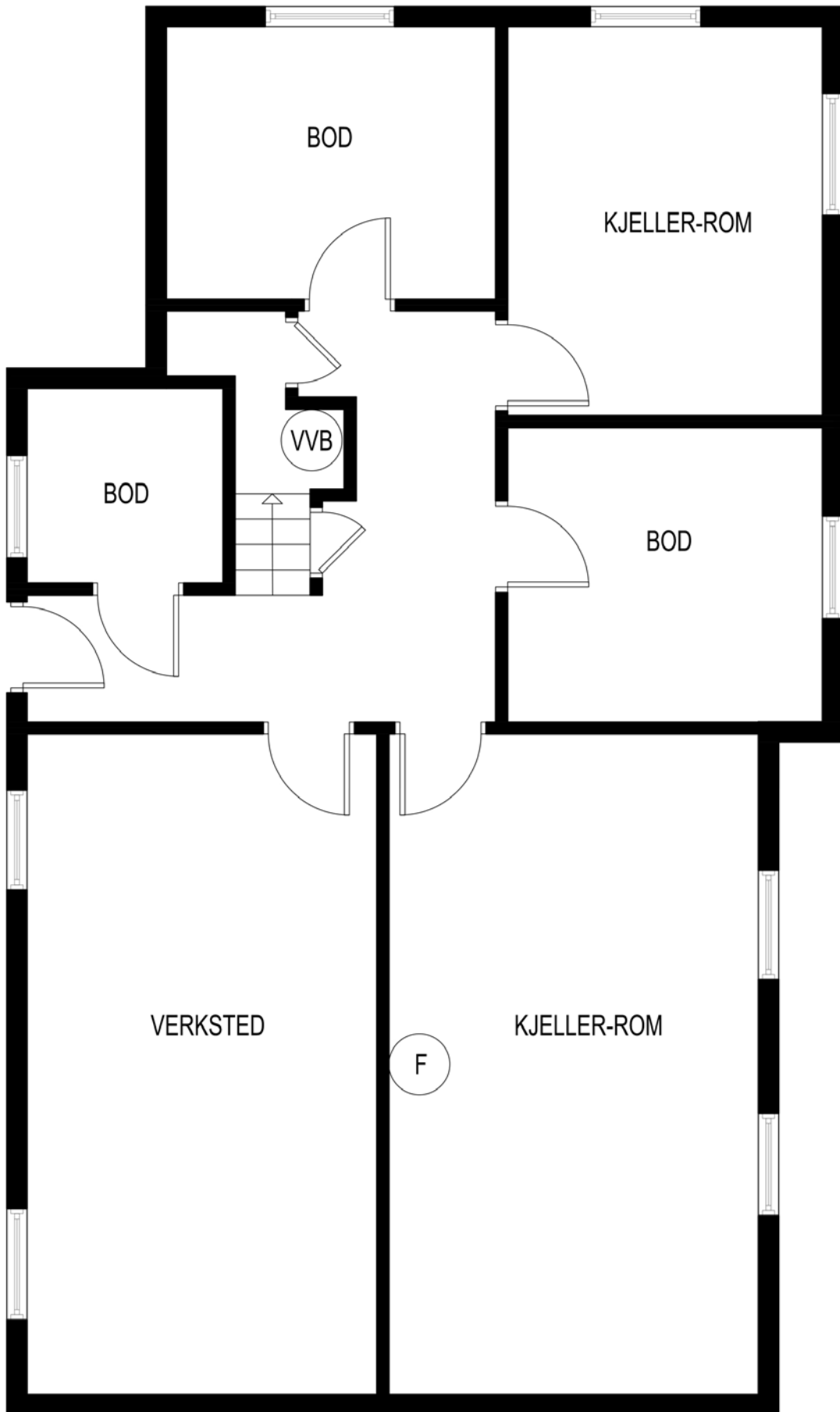












Nabolagsprofil

Riarveien 1D - Nabolaget Solduggveien - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Austråtttryggen Linje 28	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 18.9 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 279 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 436 elever, 29 klasser	21 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 1.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	21 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

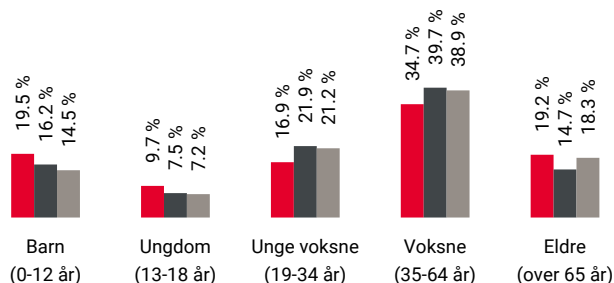
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solduggveien	745	277
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.7 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km


Dagligvare


Coop Extra Austrått	8 min
Helgø Meny Sandnes	16 min





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

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100



 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

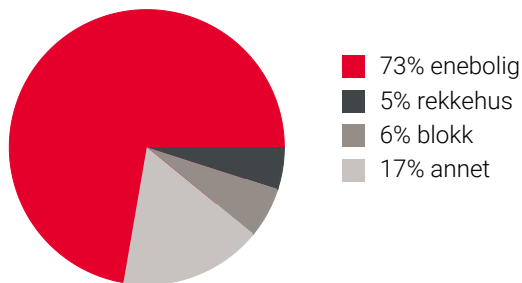
 Iglemyr stadion 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

 Austrått svømmehall 5 min 

 City Gym Sandnes 15 min 

 EVO Sandnes 22 min 

Boligmasse




«Rolig, familievennlig, mennesker i forskjellige livsfaser, nærhet til alt i gå avstand. Etablert og rolig miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

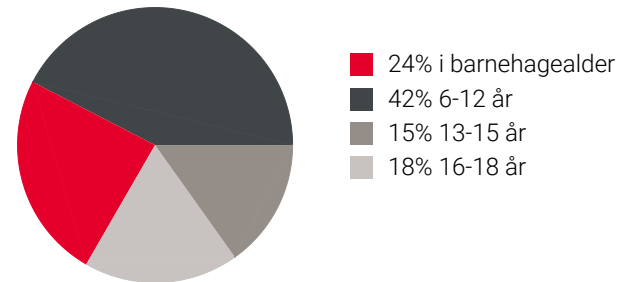


Varer/Tjenester

 Maxi Sandnes 16 min 

 Apotek 1 Maxi 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

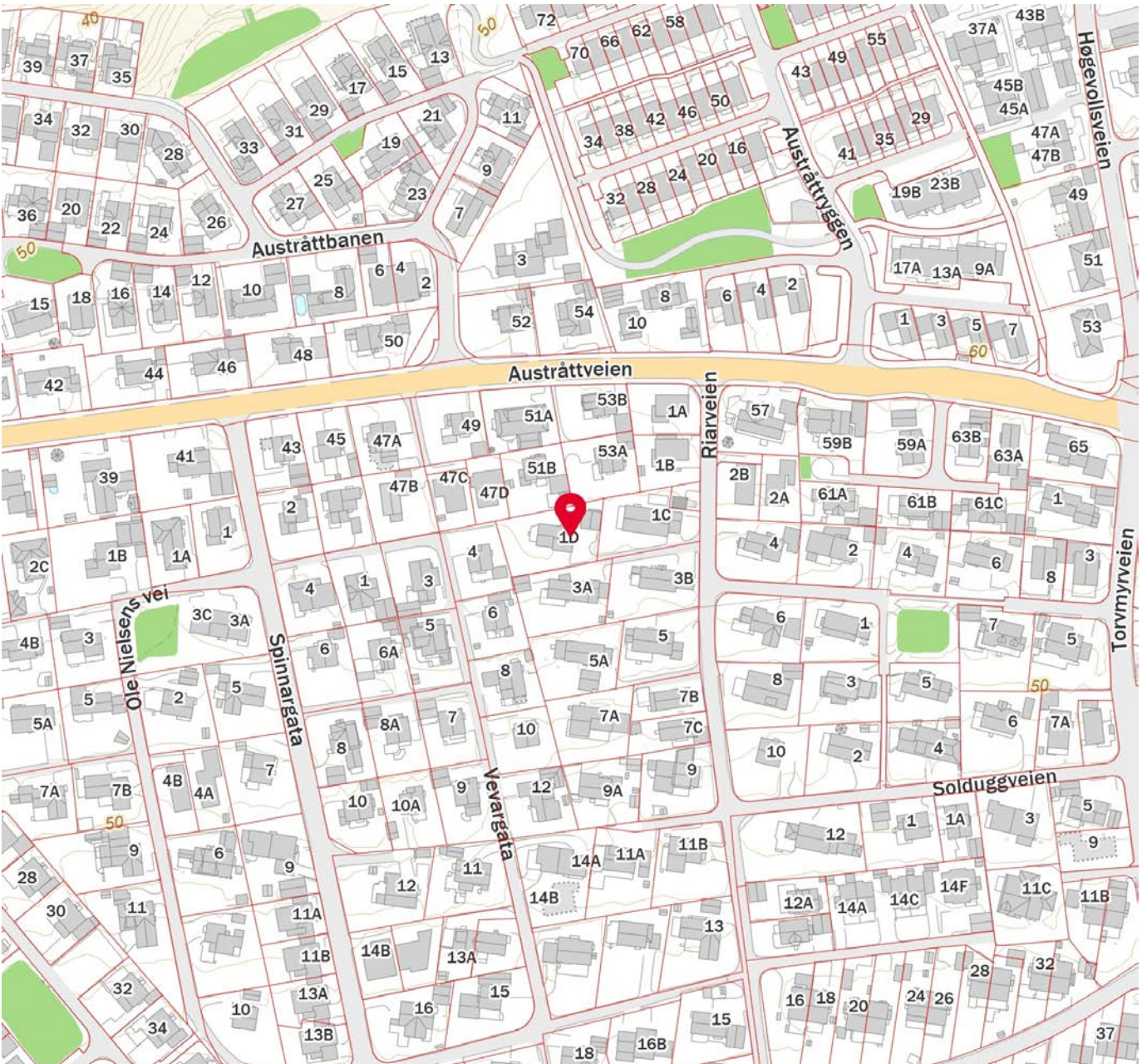
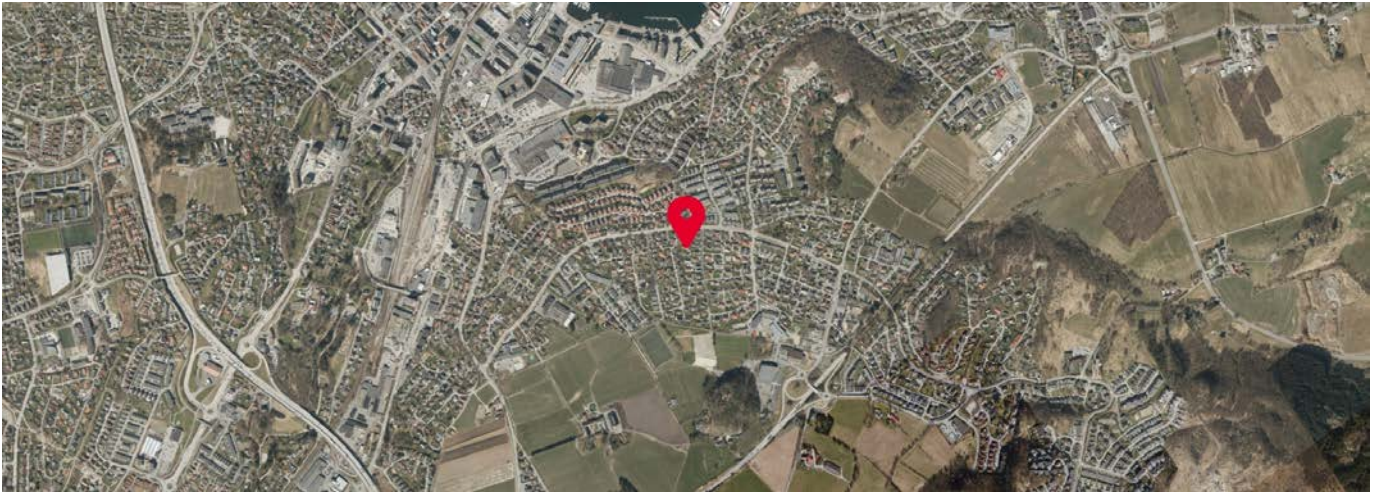


0% 43%

 Solduggveien
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250102	
Selger 1 navn	
Ellen Strusshamn	
Gateadresse	
Riarveien 1D	
Poststed	Postnr
SANDNES	4326
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Lars Martin Strusshamn
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ellen Marie Strusshamn
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403250102

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Riarveien 1 D, 4326 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 39, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 19998-2369

Referansenummer: JC2041

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 35 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1965.

Boligen er oppført med grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1 etasje er endret i forhold til original plantegning ved at vindfang er etablert og direkte atkomst til vaskerom fra bolig. Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befæringsdato, herav rom på loft.

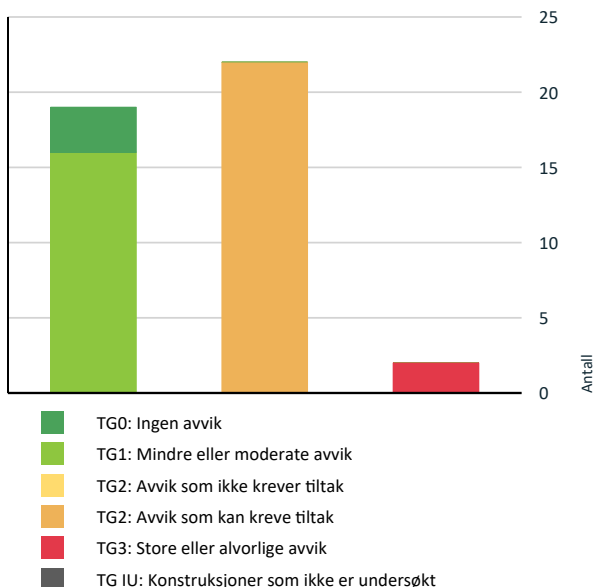
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Garasje

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

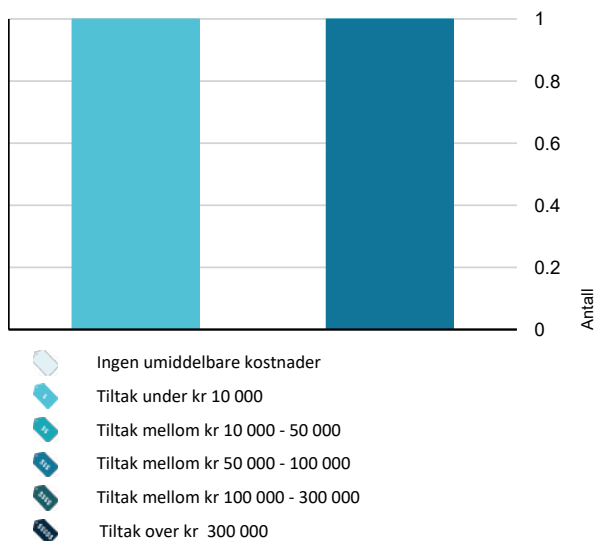
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1965).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringens tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og det er ikke flyttet på tunge møbler og hvite varer.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer med råteskade.

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Retur gelender mangler på toppen av trapp i loft.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det orienteres at papp, strø og lekter er en del av takteking.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/gjenkledd

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Halve takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Utvendig > Vinduer av eldre dato.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble påvist glassrute som er sprukket i kjeller vindu, samt kittfals rundt enkelte vinduer med enkle glass er borte.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Boligen har papp strekt tak og synlig revner i tak i gang 1 etg.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i 1 etg.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Baderoms plater tilfredsstillende ikke dagens krav til membran i våtsoner.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade nord/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er antatt og kan avvike fra kommunale opplysninger, da det ikke foreligger ferdigattest i kommunens arkiver.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det orienteres at papp, strø og leker er en del av takteking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/gjenkledt

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en isolert sperre konstruksjon i tre på halve delen av boligen. Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halve takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på takkonstruksjon evt. ytterligere kontroll i takkonstruksjon for å avdekke tilstand.



Gjenkledt loft.

TG 1 Takkonstruksjon/ kaldt Loft.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol) Takkonstruksjon er sjekket innvendig via dør fra loft. Det er ikke observert noe fuktskader eller andre former for skader.

TG 2 Vinduer av eldre dato.

Tilstandsrapport

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer er fra byggeår frem til 2001 og har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det ble påvist glassrute som er sprukket i kjeller vindu, samt kittfals rundt enkelte vinduer med enkle glass er borte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.

Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.



Kittfals mangler på enkelte steder på vinduer montert i grunnmur, samt registrert brest i glass.

Vinduer med råteskade.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Store vinduer i stue har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i vinduer.



Råteskader i vinduer.

Dører

Boligen har teak finert hoved ytterdør fra byggeår , malte balkong dører i tre (2007)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Terrasse.

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Balkong

Balkong i tre, tekket med sink og med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på hver side i trapp.



Rekkverk rundt kjellertrapp er for lavt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Boligen har papp strekt tak og synlig revner i tak i gang 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utbedring tak i gang.



Revne i pappstrekt tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter.

Til Orientering.

Det er ikke 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.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Utvendig er pipe beslått med metallbeslag.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong blokker.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (mur konstruksjon)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

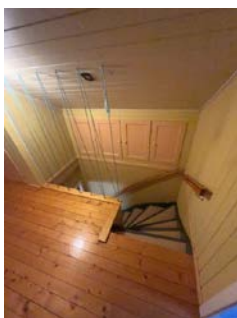
- Det er ikke montert rekkverk.

Retur gelender mangler på toppen av trapp i loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler på loft

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er 1945
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det at baderoms plater ikke tilfredsstillt dagens krav til membran i våtzone.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår og i støpejern. Membran kan ikke påvises i sluk.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderoms plater og taket har himlings plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderoms plater tilfredsstillt ikke dagens krav til membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens innredning, men endres bruken til nedslag direkte på fliser i dusjsone, må det regnes med oppgradering av vegger til og tåle bruksvann som belastes vegger ved bruk av dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og panel oven som oppvarming.
Badegulv har svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejerns sluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. membran i gulv.



Sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone,

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1945.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger.
Skyllekar montert på vegg
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon. Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår og i støpejern. Membran kan ikke påvises i sluk.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er tapetserte og taket har himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.
Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejerns sluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. membran i gulv.

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtrom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Rust på avløpsrør.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca 200 liter, fra 2014 og plassert i rom under trapp i kjeller.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen goudron.

Dette er en asfaltlignende masse, vanlig frem til 60 og 70 tallet. Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Stedvis saltutslag av normal karakter for kjellere av denne alder. Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong blokker fra byggeår.

Det er ikke observert sprekker eller setninger i grunnmur av betydning, der hvor grunnmur er eksponert for inspeksjon.

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng og med lite avrenning fra bolig på øverste del av bolig (fasade ved kjellertrapp)

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade nord/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigerer terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på tomten.

For å kontrollere brenselstank, kreves det spesialutstyr og spisskompetanse. I denne rapporten og rapportnivå er det ikke foretatt kontroll av ovennevnte. Materialet brenselstanken er laget i, har betydning.

I forbindelse med dette og periodisk kontroll kan det her nevnes at det er pliktige forhold som bør søkes avklart før en eventuell avhending.

Forskrift vedrørende dette er vedtatt i en rekke kommuner.

Det orienteres at det eiers ansvar og destruere/konservere tank.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Nedgravd oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

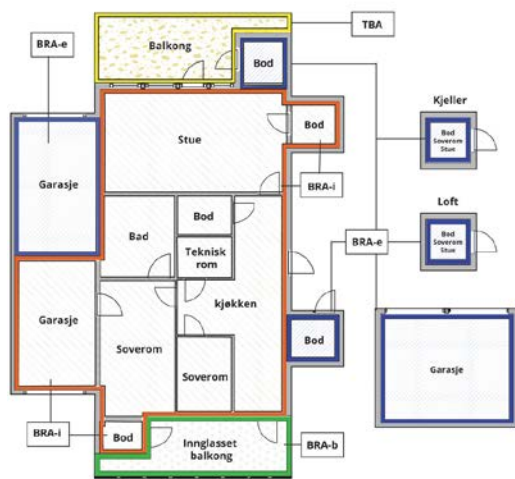
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	92			92	
1 Etasje	101			101	22
SUM	193				22
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Gang, Vindfang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1 etasje er endret i forhold til original plantegning ved at vindfang er etablert og direkte atkomst til vaskerom fra bolig. Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befæringsdato, herav rom på loft. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rom på loft tilfredsstillende ikke byggeårets krav til romhøyde og lysforhold i rom beregnet for varig opphold. Rom på loft er ikke måle verdig ihht. dagens måle standard (NS 3940-23)

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	101	92
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Lars Martin Strusshamn V/Ellen Strusshamn	Kunde
	Lars Martin Strusshamn V/Ellen Strusshamn	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	576		0	885.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riarveien 1 D

Hjemmelshaver

Strusshamn Lars Martin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Mottatt 18.02.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	22.02.1965	Mottatt 18.02.2025	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	17.03.1965	Mottatt 18.02.2025	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC2041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

17.02.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 39.576.0.0

Adresse: Riarveien 1 D

Eierkontakt: Strusshamn Lars Martin

Kommunale avgifter for år 2025: kr 18 356,44 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 17.02.2025

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: 17.02.2025



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:	576	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Riarveien 1D, 4326 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja x Nei Ja x Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei x Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes: x

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei x Ja Nei x

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

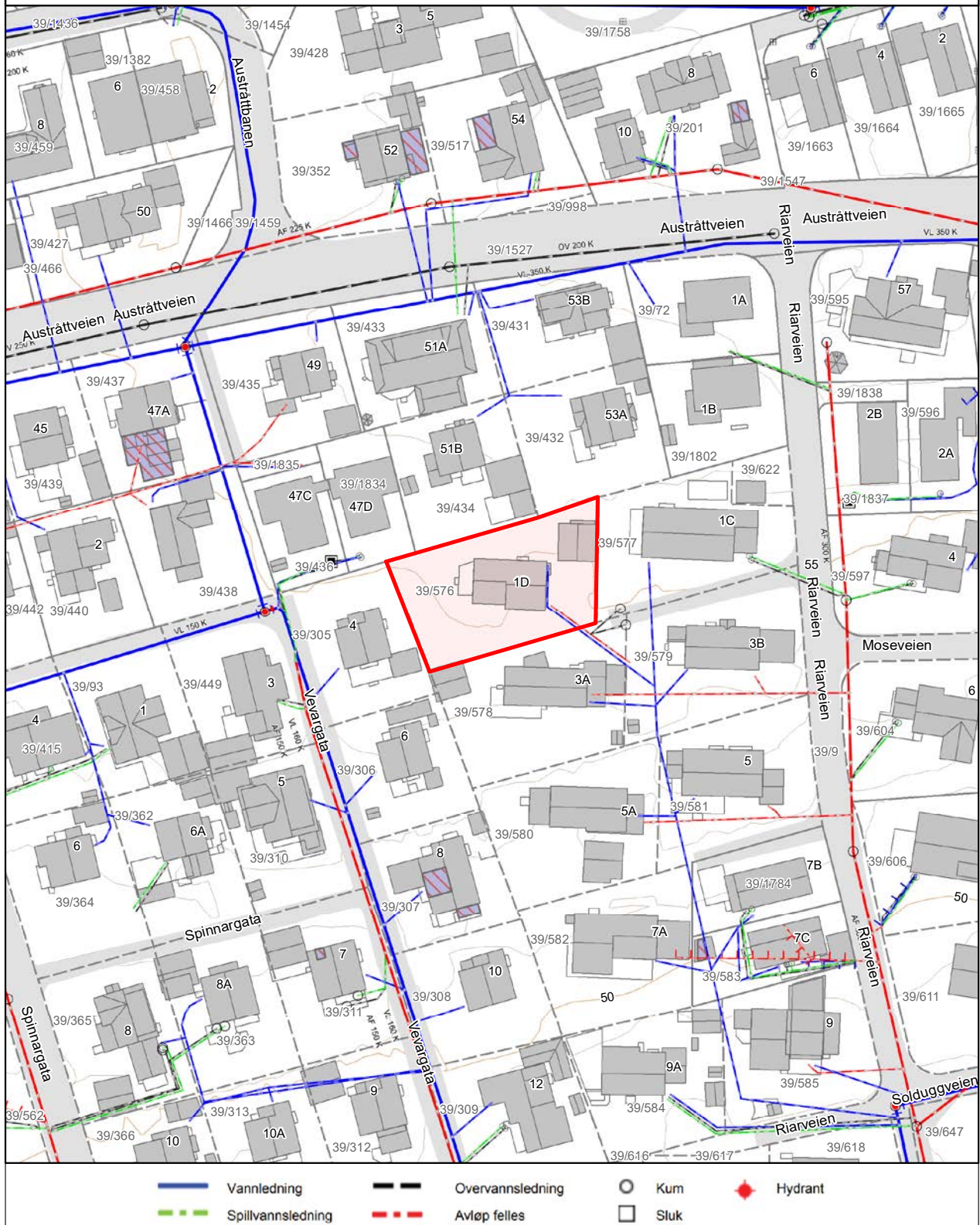
Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledning, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger,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

Vann- og avløpskart



Adresse: Riarveien 1D, 4326 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/576/0/0
Dato: 2025-02-11
Målestokk: 1:1,000

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



Arkiv: B-3714

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 16.3.65.

Sak 105/65.

Lars Strusshamm anmelder oppførelse av våningehus i 1 etasje på
gnr. 39, bnr. 576, Austrått.

Byggemåte: lett bindingsverk.

Nabovarsel bortfaller, - kommunalt byggefelt.

Vedtak:

Godkjennes på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygnings-
sjefen, før arbeidet igangsettes.

Rett utskrift:

E. T.

Oversendes herr Lars Strusshamm under henvisning til ovenstående
utskrift.

Meddelelse må gis bygningsjefen, før arbeidet igangsettes.

Sandnes, den 17.3.65.

hr
Egil Refnes
bygningsjef.

Bilag: 1 byggeanmeldelse m/ tegning og situasjonsplan.

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Arkiv: B- 3714

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte den 19.9.1967.

Sak 515/67.

Lars Strusshamn søker om tillatelse til å føre opp garasje på
gnr. 39, bnr. 576, Austrått.

Garasjens areal: 26,- kvm.

Byggemåte: Tre.

Attest om nabovarsel foreligger.

Reguleringsjefens uttalelse av 8.9.67 ligger ved saken.

Vedtak:

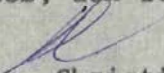
Byggetillatelse gis på betingelse av at innvendig treverk i gara-
sjen gis brannherdig kledning.

Rett utskrift:

E. J.

Oversendes herr Lars Strusshamn under henvisning til ovenstående ut-
skrift.

Sandnes, den 20.9.1967.


Kaare Christiansen
bygningssjef

Bilag: 1 byggemelding m/ tegning og situasjonsplan.

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 8. april 1980

Sak 347/80.

Lars Strusshamn.

Søknad mottatt 29.1.80 om oppføring av tilbygg til garasje på gnr. 39 bnr. 576, Austrått.

Attester om nabovarsel foreligger.
Grunnflate utvidelse ca. 13 m².

Samlet garasjeareal blir ca. 39 m², mens reguleringsbestemmelsene setter 30 m² som maksimum.

Bygningsrådet kan gjøre unntak.

Vedtakk:

Byggetillatelse gis.

Byggearbeidet må utføres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggearbeidet igangsettes.

Rett utskrift:

Oversendes Lars Strusshamn under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 9. april 1980

Kaare Christiassen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.

Grunnkart

Adresse: Riarveien 1D, 4326 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/576/0/0

Dato: 2025-02-11

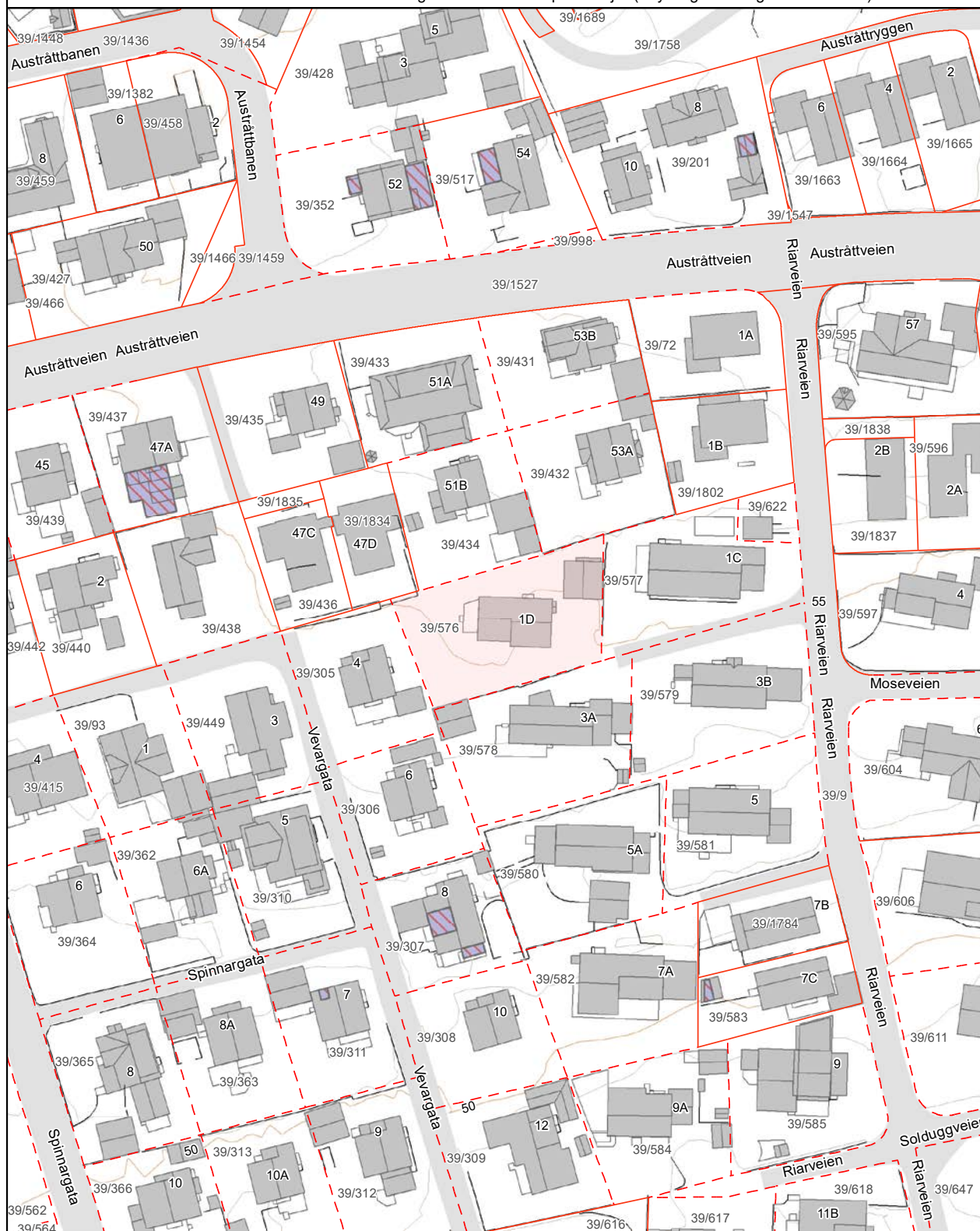
Målestokk: 1:1,000



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)



Kommuneplan

Adresse: Riarveien 1D, 4326 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/576/0/0

Dato: 2025-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

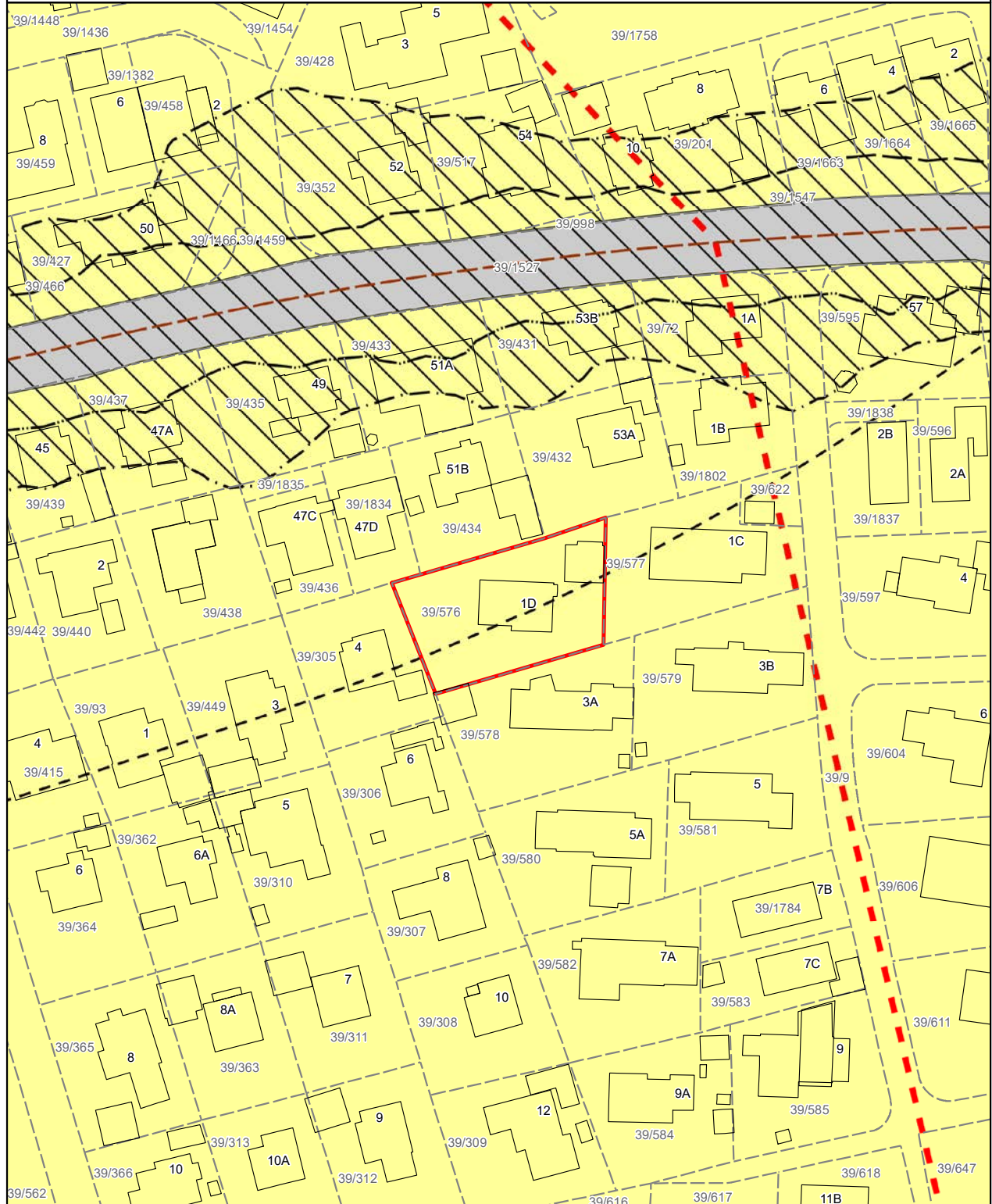
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	39	Bruksnr	576	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	532.93 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	352.21 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	885.14 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6301
Navn	Reguleringsplan for del av Austrått
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/03/1964 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_6301.pdf
Delarealer	
Areal	885.14 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 39, Bruksnr 576	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	602 Austrått 1
Veiadresse:	Riarveien 1 D, gatenr 23900	Valgkrets:	13 Austrått
	4326 Sandnes	Kirkesogn:	6080301 Høyland
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 42	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.07.1964	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	885,1 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 31.08.2023	Avgiver	1108/39/434	-9,0
	Matrikkelført: 05.09.2023	Berørt	1108/39/433	0,0
		Berørt	1108/39/576	0,0
		Mottaker	1108/39/436	9,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 31.08.2023	Avgiver	1108/39/436	-345,1
	Matrikkelført: 13.09.2023	Berørt	1108/39/305	0,0
		Berørt	1108/39/433	0,0
		Berørt	1108/39/434	0,0
		Berørt	1108/39/435	0,0
		Berørt	1108/39/576	0,0
Mottaker	1108/39/1834	345,1		
Oppmålingsforretning	Forretning: 31.08.2023	Berørt	1108/39/93	0,0
	Matrikkelført: 05.09.2023	Berørt	1108/39/305	0,0
		Berørt	1108/39/306	0,0
		Berørt	1108/39/431	0,0
		Berørt	1108/39/432	0,0
		Berørt	1108/39/433	0,0
		Berørt	1108/39/434	0,0
		Berørt	1108/39/435	0,0
		Berørt	1108/39/436	0,0
		Berørt	1108/39/437	0,0
		Berørt	1108/39/438	0,0
		Berørt	1108/39/439	0,0
		Berørt	1108/39/441	0,0
		Berørt	1108/39/449	0,0
		Berørt	1108/39/576	0,0
		Berørt	1108/39/577	0,0
Berørt	1108/39/578	0,0		
Berørt	1108/39/1527	0,0		
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	1108/39/576	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Skylddeling	Forretning: 09.07.1964	Avgiver	1102/39/531	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1108/39/576	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Riarveien 1 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170050207			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	170050215			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

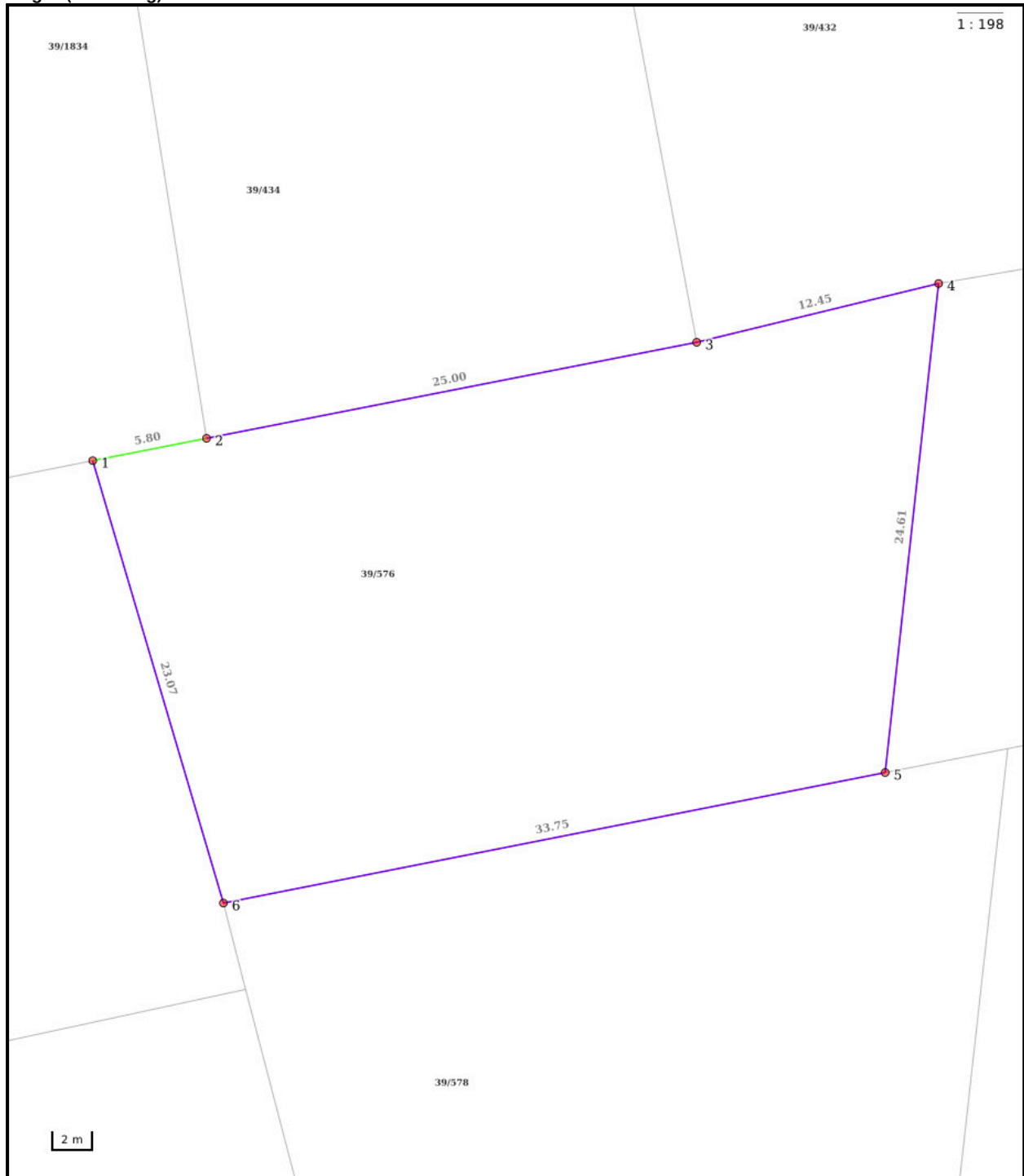
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 885,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 433,67	312 410,77	5,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 435,30	312 416,33	25,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 527 442,29	312 440,33	12,45m	Beregnet	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 446,31	312 452,12	24,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 421,70	312 451,65	33,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 412,22	312 419,26	23,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Skatteetaten

Dato
14.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 39 Bnr 576 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Riarveien 1D, 4326 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 977 159
Som sekundærbolig: kr 3 908 636

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Db. Nr. 5949 1964
jæren Herredsrett 20/10-S k j ö t e .

Høyland kommune v/ordføreren skjøter og overdrar
Tomt 42, gnr. 39 bnr. 576, Austrått i Høyland herred,
til Lars Strusshamm, født 15/8-1932
for en kjøpesum av kr. 12.481.- som er betalt.

Dersom tomten ikke er bebygget innen 3 år fra overtakelsen,
plikter kjøperen omkostningsfritt å skjøte tomten tilbake
til kommunen til samme pris som kjøperen har gitt for den.
Ved eventuelt salg av tomten før ferdig våningshus er opp-
ført på den, har kommunen forkjøpsrett til samme pris som
kjøperen har gitt for den.

El-verket og Telegrafverket skal ha rett til å legge og holde
i drift nødvendige høgspenn- og lavspennkabler for forsyning
av området.

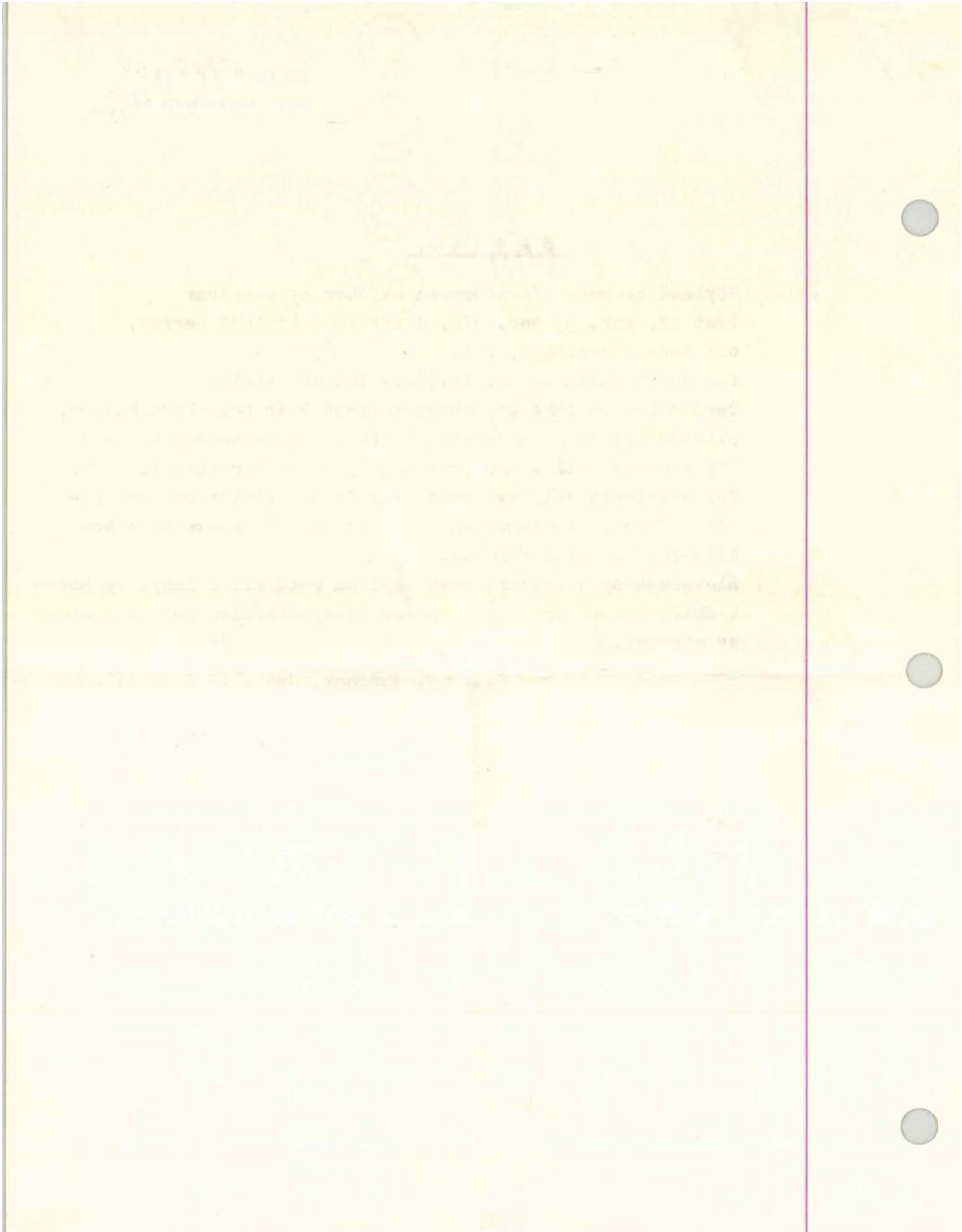
Skeiene, Sandnes, den 13/10-1964L. Vatsendvik,
ordfører.

HØYLAND KOMMUNE

Undertegnede bevitner herved at ordfører L. Vatsendvik
har undertegnet skjøtet i vårt nærvær.

H. Torsen

G. Nyborg



HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 129/64.

Kart J-11.

Prot. VIII.

Dok. Nr. 3908-1964-9-64
Beskrivelse

Målebrev

Man dag, den 22/6 1964 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 39, bnr. 531 av skyld mark 1.75 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Høyland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefenmed vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.

Ved forretningen møtte:

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 34.20 m mot "Tomt 44",
" B-C = 24.20 m mot "Tomt 43",
" C-D = 43.40 m mot bnr. 432, 434 og 436 og
" D-A = 23.- m mot bnr. 305.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i siden A-B og halve lengden i siden B-C.

Den fraskilte parsell har et areal av 891.50 m².

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.04

Hovedbrukets gjenværende skyld er 1.71

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt 42".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 1/7-1964.

Magnus Rød.

oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen,

tekniker.

Tobias Austraat.

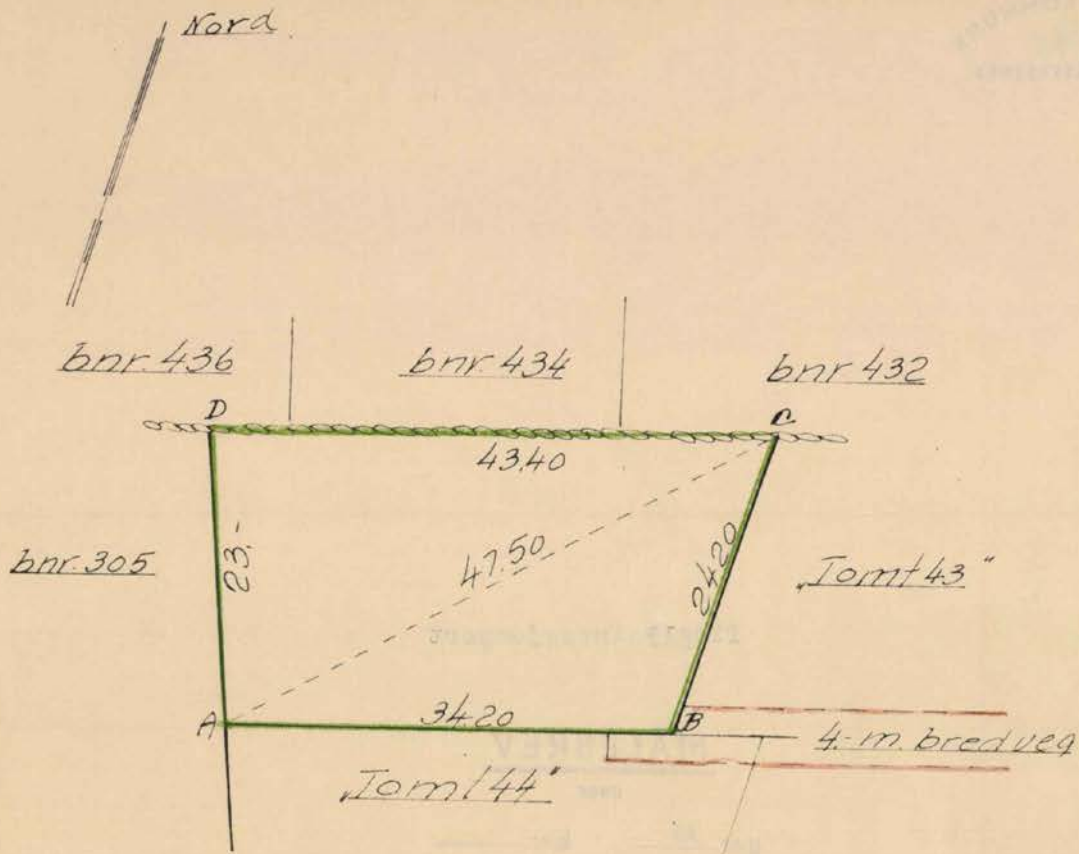
Vedtatt:

Høyland kommune
L. Vatsendvik

Dagbokført

vitner.

42



Areal: 89,50 m²

Målebrevkart
over
gnr. 39, bnr.
M. I: 500
Oppmålingssjefen i Høyland

HØYLAND KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 131/64.

Kart J-11.

Prot. VIII.

Da. Nr. 3910 44
 J. 1964
 9
 7-64

Målebrev

Man dag, den 22/6 1964 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 39, bnr 531 av skyld mark 1.67 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Høyland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen

med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.

Ved forretningen møtte:

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 30.50 m mot "Tomt 46",
 " B-C = 26.- m mot "Tomt 45",
 " C-D = 40.50 m mot "Tomt 43" og "Tomt 42" og
 " D-A = 25.- m mot bnr.305 og bnr.306.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i siden A-B og halve lengden i siden B-C.

Den fraskilte parsell har et areal av 860.- m² netto.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.04

Hovedbrukets gjenværende skyld er 1.63.

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt 44".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 1/7-1964.

Magnus Røed.

oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.

tekniker.

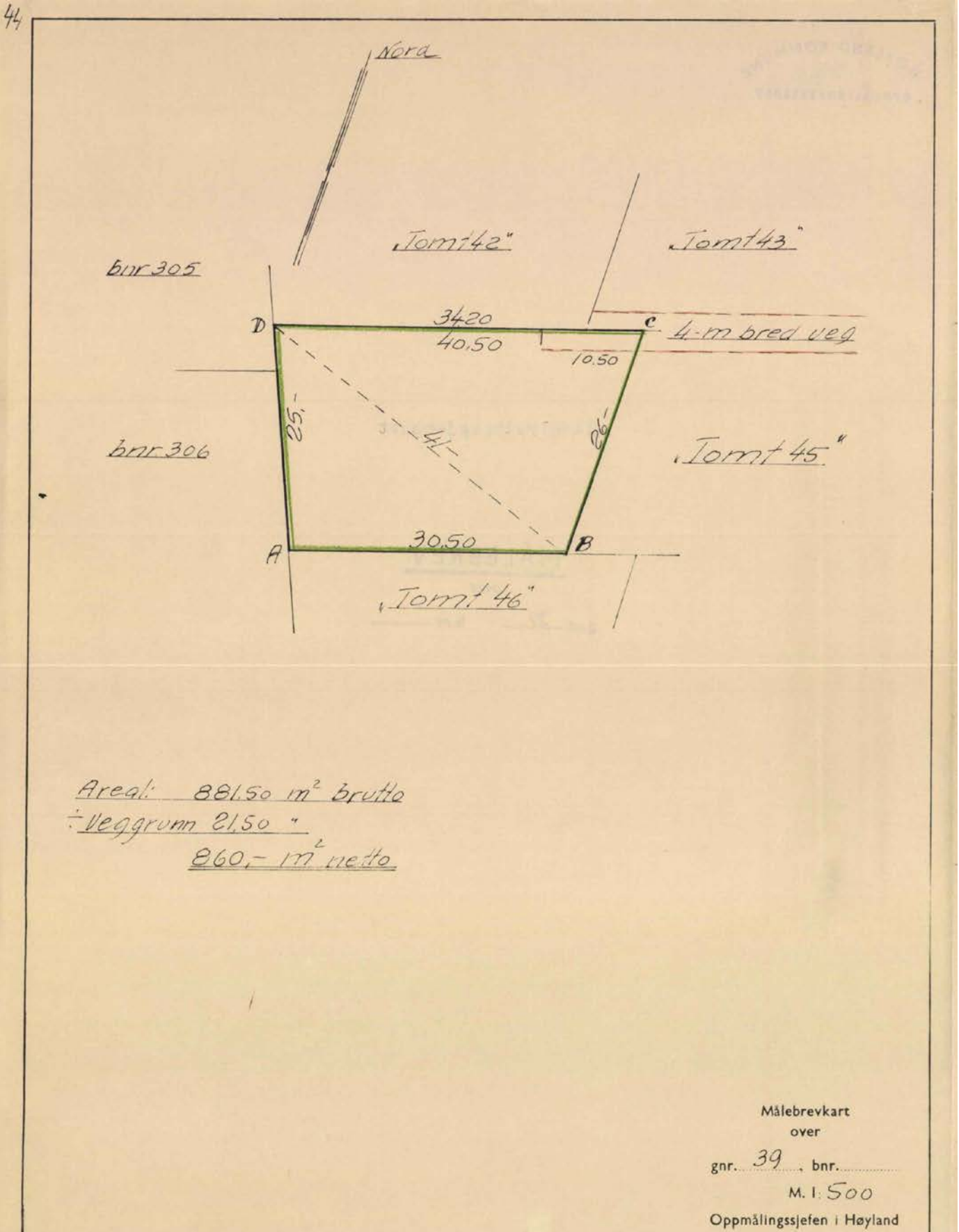
Tobias Austraat.

Vedtatt:

Høyland kommune
 L. Vatsendvik

Dagbokført

vitner.



HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 132/64.

Kart J-11.

Prot. VIII

Målebrev

Dok. Nr. 3911
1964
9/7-64

Man dag, den 22/6 1964 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 39, bnr. 531 av skyld mark 1.63 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Høyland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen

med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.

Ved forretningen møtte:

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 37.70 m mot "Tomt 46" og "Tomt 47",
" B-C = 25.10 m mot gate 128,
" C-D = 34.65 m mot "Tomt 43" og
" D-A = 26.- m mot "Tomt 44".

Parsellen skal ha gjerdeplikt i siden A-B og halve lengden i siden A-D.

Den fraskilte parsell har et areal av 818.50 m² netto.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.04

Hovedbrukets gjenværende skyld er 1.59

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt 45".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 1/7-1964.

Magnus Røed.

oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.

tekniker.

Tobias Austraat.

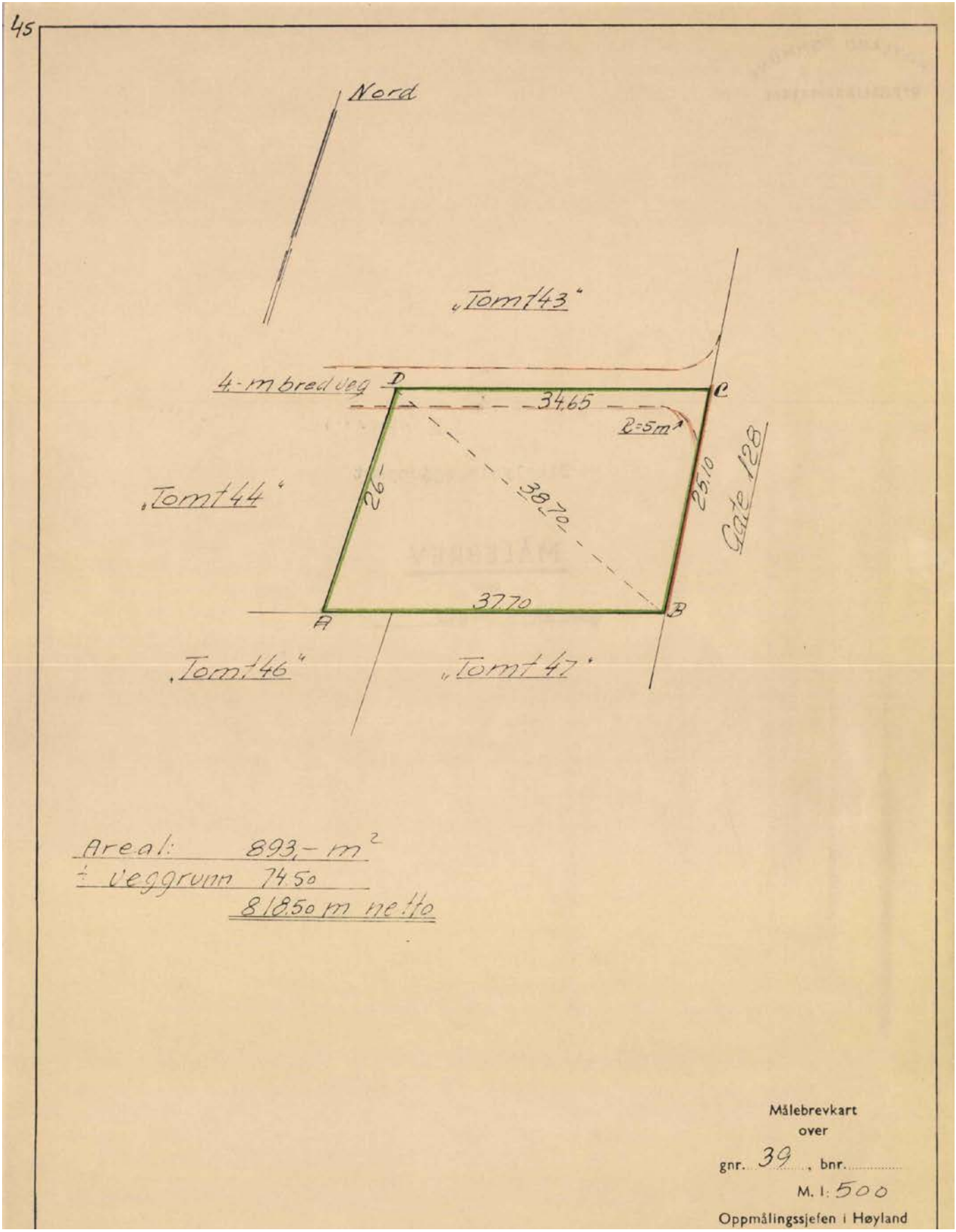
Vedtatt:

Høyland kommune

L. Vatsendvik

Dagbokført

vitner.



HØYLAND KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET

Nr. 130/64.
 Kart J-11.
 Prot. VIII.

Målebrev

Dok. Nr. 3909 44. 9/7 64

Man dag, den 22/6 1964 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 39., bnr 531 av skyld mark 1.71 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Høyland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen
 med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.
 Ved forretningen møtte: For bnr.72 møtte Sven Brosten.

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 40.95 m mot "Tomt 44" og "Tomt 45",
 " B-C = 12.70 m mot gate 128,
 " C-D = 12.- m og
 " D-E = 7.50 m, begge mot kiosktomt,
 " E-F = 26.90 m mot bnr.72 og bnr.432 og
 " F-A = 24.20 m mot "Tomt 42".

Parsellen skal ha gjerdeplikt mot vegen langs siden A-B og halve lengden i siden A-F.

Den fraskilte parsell har et areal av 724.- m² netto.
 Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.04
 Hovedbrukets gjenværende skyld er 1.67
 Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt 43".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 1/7-1964.

Magnus Røed.
 oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
 tekniker.

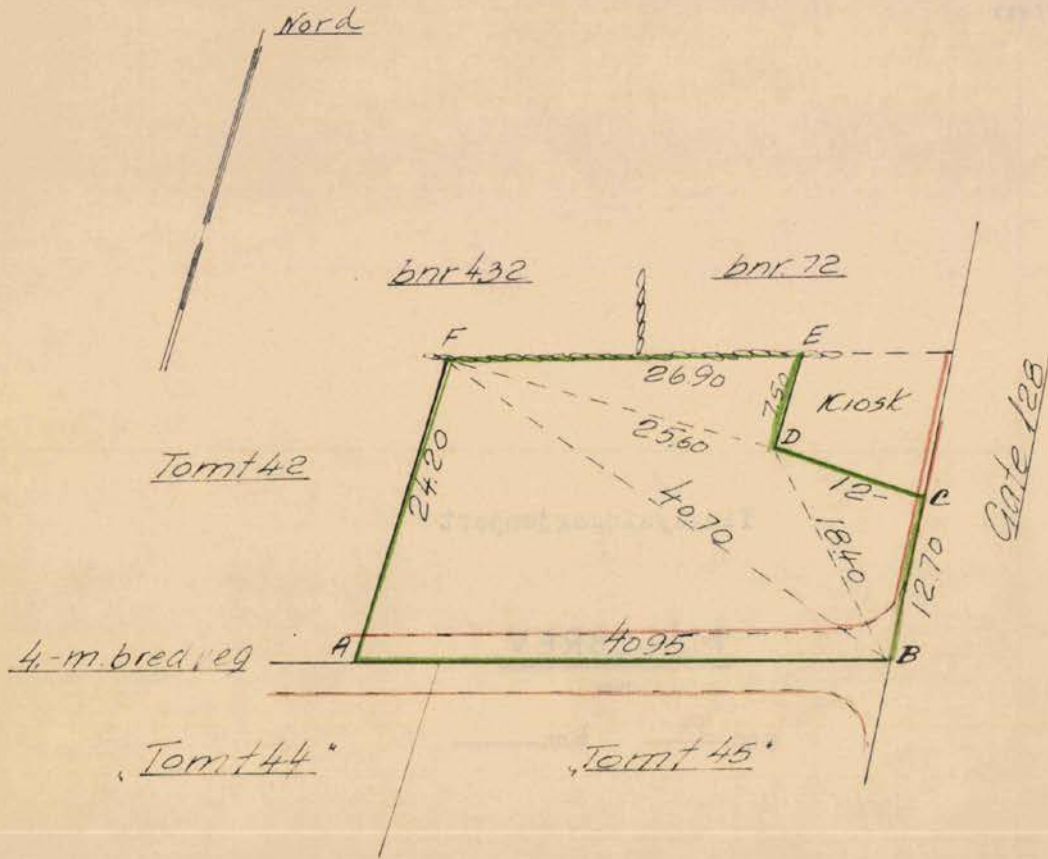
Tobias Austraat.

Vedtatt:
 Høyland kommune
 L. Vatsendvik

Dagbokført

vitner.

43



Areal: 811.-m²
 + veggrunn 87.-
 = 724.- m² netto

Målebrevkart
 over
 gnr. 39, bnr.
 M. I: 500
 Oppmålingsjefen i Høyland



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Riarveien 1D
4326 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre