



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

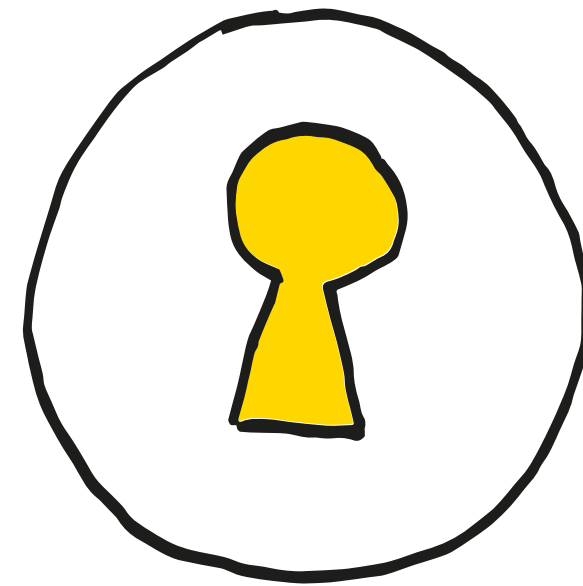
Aktiv - tar deg videre.

Storåveien 54, 4321 SANDNES

**Innholdsrik familiebolig
3 soverom, 2 stuer og garasje.
Sentral beliggenhet like ved
Sandvedparken.**



Velkommen til visning i Storåveien 54



Elsker du boligen?



Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning og rask og knallgod kundeservice. Og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@dengulebanken.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på dengulebanken.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



Innholdsrik familiebolig over 3 plan

Storåveien 54 ligger i et etablert og barnevennlig

boligområde på Ganddal.





Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Total ink omk.: Kr 4 001 690,-
Felleskostn.: Kr 991,-
Selger: Tove Finnestad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 127/127 m²
Tomtstr.: 901 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 438
Snr. 3

Oppdragsnr.: 1405240103

Ditt neste hjem?

Storåveien 54 er et boligsameie bestående av 4 boligseksjoner. Seksjon 3 er en innholdsrik familiebolig med plass til alle. Her er 3 soverom og 2 stuer.



Velkommen inn!

Lyst og innbydende

Romslig stue/kjøkken rom.

Store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.

Utgang til privat terrasse.





Vedovn for kalde dager.



Innholdsrikt kjøkken

Godt med skap og benkplass.
Integrert komfyr, platetopp og
kjølskap. Oppvaskmaskin
følger også med.

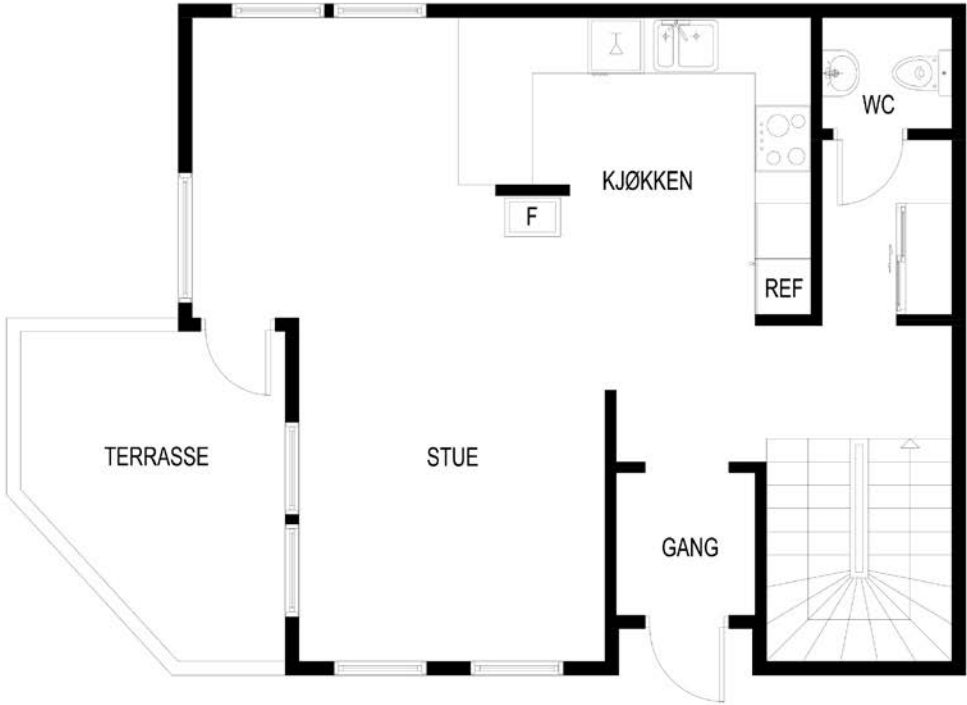


Gjestettoalett i 1 etg.



Planteging

1. etasje



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

aktiv.

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

Andre etasje

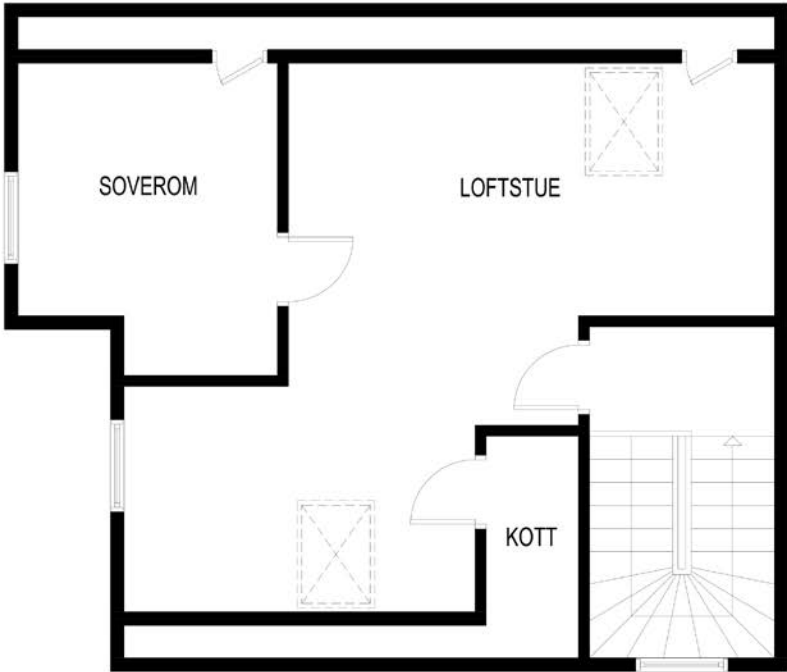
Romslig loftstue har nytt gulv og lys malt panel på vegger.

Rommet har 2 takvinduer som slipper inn godt med dagslys. 1 soverom.



Plantegning

2. etasje



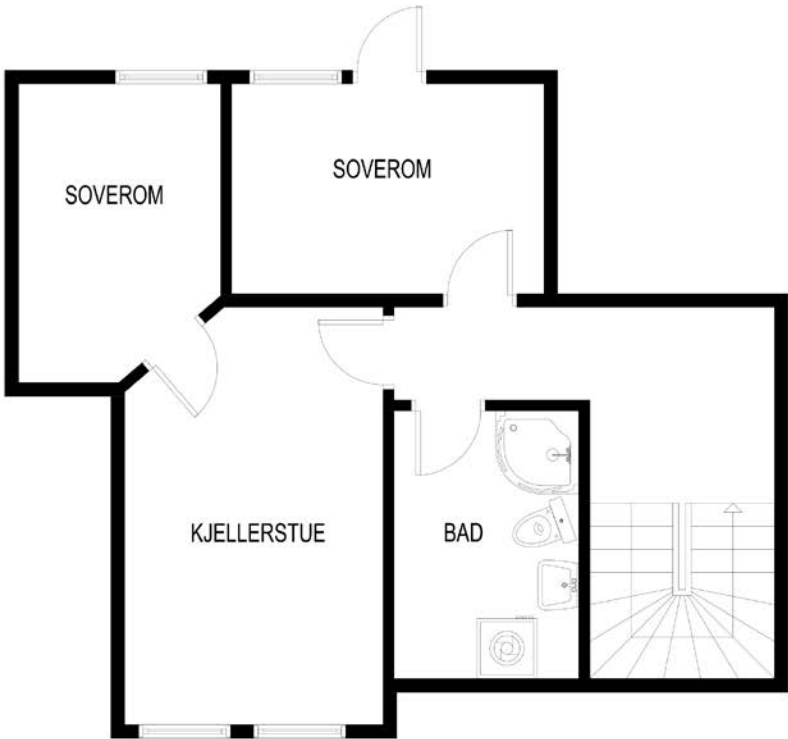
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Plantegning

Kjeller



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

aktiv.

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

Underetasje

Denne etasjen er innredet med 2 soverom og bad.

Hovedsoverom har utgang til terrasse.

Det andre soverommet er delt i forhold til opprinnelige tegner, hvor det i bakkant er i dag et romslig rom som kan benyttes til lagringsplass/hjemmekontor eller treningsrom.





Bad er innredet med nytt
dusjkabinett, toalett, vask
samt innredning for
oppbevaring.
Her er opplegg for
vaskemaskin og
tørketrommel.





Om eiendommen

Om boligen

Areal
 BRA - i: 127 m²
 BRA totalt: 127 m²
 TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-i: 41 m² Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/
 treningsrom1. etasje
 BRA-i: 52 m² Entre/gang, toalett og stue/kjøkken
 2. etasje
 BRA-i: 34 m² Gang, loftstue, soverom og kott

TBA fordelt på etasje

Underetasje
 16 m² Felles terrasse med utgang fra
 hovedsoverom.1. etasje
 9 m² Terrasse med utgang fra stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

901 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Storåveien 54 ligger i et etablert og barnevennlig
 boligområde på Ganddal.
 Kun få minutters biltur inn til Sandnes sentrum.
 Er man sporty og liker turer er det flere områder med
 opplyste turstier i nærheten. Sandvedparken er
 turstien langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes.

Her kan man ta seg en løpetur for rekreasjon, eller ta
 med barna ned til elva og de flotte lekearealene.
 Stokkelandsvatnet gir mulighet for turer i mer åpent
 terreng. Her er mange fine rasteplasser og et rikt
 fugleliv. Vagleskogen er et annerledes
 rekreasjonsområde med omfattende stisystem.
 Hva angår kollektivtilbud så er det rikelig med
 busser som går inn til sentrum av Sandnes samt
 togstopp på Ganddal som tar deg raskt inn til
 Stavanger eller i motsatt retning mot Bryne.
 Det er kort vei til påkjørsel E-39.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eneboliger, leiligheter og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum med
 hyppige avganger.
 Gode togforbindelser fra Ganddal stasjon med
 hyppie avganger både nord og sør.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:
 Eiendommen ligger i et etablert boligområde på
 Ganddal, i Sandnes kommune.

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med tegltakstein.
Vinduer og dører med isolerglass.

Standard
Storåveien 54 er et boligsameie bestående av 4 boligseksjoner.
Seksjon 3 er en innholdsrik familiebolig med plass til alle. Her er 3 soverom og 2 stuer.

1 etg.
Romslig stue/kjøkken rom har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Her er også utgang til privat terrasse.
Stuerom har parkett på gulv og lyse malte flater på vegg.
Kjøkkenet har godt med skap og benkplass samt god oppbevaringsplass i kjøkkenøy. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap Oppvaskmaskin følger også med.Spotter under overskap gir godt arbeidslys til kokken. Selve kjøkkendelen har belegg på gulv. Det er romslig spiseplass i bakkant av kjøkken, dekk bordet og inviter til fest. Rommet har vedovn for kalde dager.

2 etg.
Romslig loftstue har nytt gulv og lys malt panel på vegger. Rommet har 2 takvinduer som slipper inn godt med dagslys. Dette vil være rommet for barna i boligen, her kan det lekes og spilles i fred og ro.
Etasjen har også 1 soverom.

U.etg.
Denne etasjen er innredet med 2 soverom malt i lune og moderne farger. Nyere laminat på gulv.
Hovedsoverom har utgang til terrasse.
Det andre soverommet er delt i forhold til opprinnelige tegninger hvor det i bakkant er i dag et romslig rom som kan benyttes til lagringsplass/ hjemmekontor eller treningsrom.
Bad er innredet med nytt dusjkabinett, toalett, vask samt innredning for oppbevaring. Her er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Forhold som har fått TG2:
Drenering
Oppsummering
Det er fall inn mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Anbefalte tiltak
Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/ vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament
Oppsummering
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Rust i lufteventiler.
Anbefalte tiltak
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Rom under terreng
Oppsummering
Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførte vegg i soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Anbefalte tiltak
Normal tilsyn.

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering
Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Terrassegulv er montert utenpå kledning, terrassegulv er noe nedbrutt. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Anbefalte tiltak
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Vannmerker etter kondens i vinduer og takvinduer på loft, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringsdagen. Karmer er noe værslitt. Noe slitt sikring av barnålas i vindu soverom på loft, behov for justering. Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/ glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Utvendige overflater på vinduer dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Anbefalte tiltak
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger
Oppsummering
Musetetting etablert i senere tid i regi av eier. Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Råte i hjørnebordet ved balkong.
Anbefalte tiltak
Normal tilsyn, lokal utbedring/vedlikehold av fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Oppsummering
Loftsluke er tilskrudd og koffertloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon Loftsluke er ikke isolert

og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.
Anbefalte tiltak
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp
Oppsummering
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Anbefalte tiltak
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taktekking
Oppsummering
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Anbefalte tiltak
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking kan anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
Laminat gulv montert i senere tid, i hovedsak fra 2024 ifølge eier. Mindre ujevnheter i gulv er

påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av . Noe topping i tapetsert skjøtt på vegg i ny innredet soverom underetasje.
Anbefalte tiltak
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein
Oppsummering
Pipe over tak i stål, rust i bunn beslag over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke over tid. Sist feiekontroll fra 2021 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for evt. tiltak. Kontroll av beslag på pipe over tak kan anbefales.

Trapp
Oppsummering
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje, knirk og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. TG.3 utvendig trapp i terreng, råte i Jernbanesviller, trapp mangler rekkverk/håndlist, sikring mot fall.
Anbefalte tiltak
Det kan anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk. Oppgradering av utvendig trapp og etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør
Oppsummering

Dergoventil i kott på loft antatt tilknyttet avluftning fra kloakk. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Synlig avløp i overgang gulv/vegg under trapp i underetasje. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.
Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger
Oppsummering
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Hovedstoppekran er plassert ved bereder i kott under trapp, noe iring vannrør i kobber Tilstand grad gitt pga. alder. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Anbefalte tiltak
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Varmtvannsbereder
Oppsummering

Bereder er montert i rom uten vanntett sjikt eller sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.
Anbefalte tiltak
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon
Oppsummering
Det registreres noe lite kapasitet på avtrekk, ventilasjonsanlegg anbefales kontrollert. Ventilasjonsanlegget er av ukjent alder., ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Anbefalte tiltak
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad/vaskerom underetasje
Oppsummering av overflater
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det registreres noe misfarging i silikon fuger i dusj. Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj. Stedvis riss/ sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Membran/ tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke direkte synlig vegg, utett overgang røruttak i vegg innvendig hjørne sokkelflis
Anbefalte tiltak overflater
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Utførelse av membran er ikke direkte synlig.
Membran er ikke synlig i sluk eller ved oppbrett mot dør til bad, ukjent om det er brukt en type smøremembran.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon, det mangler tetting/tettsjikt rundt vannuttak til dusj i vegg.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet, silikonfuger på bad anbefales skiftet ut. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Oppsummering av ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er begrunnet med at ventilasjonsanlegg på bad er testet med papir og det registreres noe lite avtrekk i kanalen, anlegg anbefales kontrollert.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.

Øvrig: Solskjerm Oppsummering
Rust i ramme til solskjerm ved balkong, skjermen er ikke funksjonstestet.
Anbefalte tiltak
Funksjon kontrolleres ytterligere.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur
Oppsummering
Det registreres enkelte riss/sprekker. Lysgrav foran kjellervindu i gårdsrom buller innover mot grunnmur, mangler sikring mot fall.(rist) Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Anbefalte tiltak
Rekkverk bør etableres, riss/sprekk vurderes behandlet pusses igjen.

Øvrig: Ytterdører
Oppsummering
Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje og nedbryting i utvendige overflater. Det registreres punktert glass i balkongdøren 1.etasje Fukt og råte i utv. brystpanel terrassedøren i underetasje.
Anbefalte tiltak
Punkterte glass i balkongdør bør skiftes. Råte skade i terrassedøren i underetasje, behandles/skiftes ut.

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

Parkering
Parkering i lukket garasjeanlegg, samt biloppstillingsplass på utvendig fellesareal.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6350567

Diverse
Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue, ellers elektrisk

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 890 000

Kommunale avgifter
Kr 14 540

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekker vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi primær
Kr 767 219

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 915 433

Formuesverdi sekundær år
2022

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

Årlig velavgift
Kr 1 000

Velforening
Pliktig medlemskap i Åsetunet Velforening

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.

Boenheten
Eierbrøk
1/4

Felleskostnader inkluderer
Felles forsikring

Felleskostnader pr. mnd
Kr 991

Sameiet
Sameienavn

Sameiet Storåveien 54

Organisasjonsnummer
925030384

Om sameiet
Sameiet består av 4 eierseksjoner.

Sameiet har ikke forretningsfører.

Dyrehold
Tillatt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 46, bruksnummer 438, seksjonsnummer 3 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:

1108/46/438/3:
05.11.1984 - Dokumentnr: 9658 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/
VELFORENING M.V.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:438
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2009 - Dokumentnr: 88153 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

24.09.2015 - Dokumentnr: 875572 - Resek/
tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3
Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse foreligger datert
01.04.1986
Innredet loft er ikke ihht. byggegodkjente tegninger.
På godkjente tegninger er det en bod når du kommer opp trappen, denne boden er tatt inn i loftstuen. Bruksendring til boligformål er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det er i rommet laget et kott

Ferdigattest/brukstillatelse datert
01.04.1986.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan(er): 7624-01 (Bebyggelsesplan for del av gnr. 46, bnr. 11, Åsedalen - felt D) og plan 2013114 (Detaljregulering for Åsedalen boligpark).

Eiendommen er også omfattet av gjeldende kommuneplan for Sandnes Kommune 2023 - 2038 (PlanID 202005) hvor eiendommen er utlagt til

boligbebyggelse. 8 kvm av eiendommen ligger i Ras- og skredfare.

Området øst for eiendommen er regulert til felles uteområde tilknyttet barnehage innenfor felt BHG1 og BHG1/B1 og boligbebyggelse. For nærmere plassering se vedlagt reguleringsplankart. utbygging av området må påregnes i fremtiden og da med blokkbebyggelse på feltene BB02 og BB03.

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

Kontraktsgrunnlag

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 890 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,00))

111 690,- (Omkostninger totalt)

4 001 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 111 690

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.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF

mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
18.06.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1405240103

Selger 1 navn

Tove Finnestad

Gateadresse

Storåveien 54

Poststed

SANDNES

Postnr

4321

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalendr.

6350567

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt tak, lister og helpakling/maling av vegger, samt maling av baderomsmøbler. Egen innsats.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mindre ris/sprekk i grunnmur utvendig, i underetasje.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere hørt mus mellom etasjer (kjellertak/stuegulv), og i knevegg på loft. Utbedret våren 2024 med musebørster rundt hele huset i sameiet, samt skiftet kanal til kjøkkenvifte. Etter dette er det ikke observert mus. Har observert insekter på våtrommene.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært observert skjeggkre, men dette har ikke vært ett vedvarende problem. Observert 1-2 ganger over 8 år.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført elkontroll i kjeller og sikringsskap, sjekket to bryterpanel på 2 soverom, kjellerstue og bad, montert stikkontakter i kjellerstue og soverom

Arbeid utført av

Asi Elektro AS

Filer

Asi Elektro Samsvarserklæring.pdf008557_dok.pdf008554_dok.pdf

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Asi Elektro. Se forrige punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: TF
- 2
- 35

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kledd kjellervegger med gips, samt slått opp vegg for å lage soverom. Egen innsats.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget levegg mot vær og vind på terrasse oppe. Egen innsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet soverom kjeller 2022

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til reguleringsplaner eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen. Sjekk med Sandnes kommune. Har signert en nabovarsel/tilbakemelding som for et par år siden ble skrevet på vegne av Velforeningen. Gjelder reguleringsplaner som ligger hos Sandnes kommune.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innredet soverom kjeller 2022

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rapport og lydmåling fra ALC og Brekke&Strand

Filer

2020 0619 ALC Tilstandsrapport SSV54.pdf

Lyd-rapport utført av Brekke og Strand-12.mai 2022.pdf

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pliktig medlemskap i Åsetunet velforening Pr i dag kr. 1000,- pr. år. Betalt for 2024.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1405240103

Initialer selger: TF

3

36

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner til at en av naboene har hatt mus inne tidligere.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner til at sjeeggkre er observert hos nabo, for noen år siden.

Document reference: 1405240103

Initialer selger: TF

4

37

Tilleggskommentar

Musebørster montert rundt hele eiendommen i sameiet, våren 2024- Ny kanal til kjøkkenvifte er montert 2024 + Oppgradert/malt i tre etasjer i ulike perioder 2016/2024. Vedtekter og informasjon om sameiet storåveien 54 er registrert i Brønnøysundsregisteret. Vegg som ligger til seksjon nr. 4 kan oppleves noe lytt. Selger informerer om luke i tak på loft er sprøytet inn med lyd- og varmeisolasjon.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1405240103

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Finnestad	10b585ef148065553e0b973a0f78e4bcda3e0ac4	18.06.2024 18:31:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240103

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

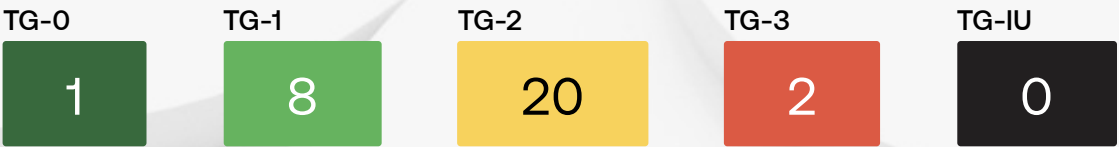
Storåveien 54 4321 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1986
BRA: 127 m²
BRA-i: 127 m²



Samlet vurdering



GNR: 46 BNR: 438 SNR: 3

Walther Schoenmaker
Borg Takst AS

ws@borg-takst.no
48055432

Storåveien 54
4321 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19233>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering
Det registreres enkelte riss/sprekker.
Lysgrav foran kjellervindu i gårdsrom buller innover mot grunnmur, mangler sikring mot fall.(rist)
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak
Rekkverk bør etableres, riss/sprekk vurderes behandlet pusses igjen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Ytterdører

Oppsummering
Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje og nedbryting i utvendige overflater.
Det registreres punktert glass i balkongdøren 1.etasje
Fukt og råte i utv. brystpanel terrassedøren i underetasje.

Anbefalte tiltak
Punkterte glass i balkongdør bør skiftes.
Råte skade i terrassedøren i underetasje, behandles/skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering
Det er fall inn mot grunnmur.
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
Rust i lufteventiler.

Rom under terreng

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførte vegg i soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.
Terrassegulv er montert utenpå kledning, terrassegulv er noe nedbrutt.
Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Vannmerker etter kondens i vinduer og takvinduer på loft, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringsdagen.
Karmer er noe værslitt.
Noe slitt sikring av barnålas i vindu soverom på loft, behov for justering.
Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Utvendige overflater på vinduer dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Musetetting etablert i senere tid i regi av eier.
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
Råte i hjørnebordet ved balkong.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn, lokal utbedring/vedlikehold av fasader.

Oppsummering

Loftsluke er tilskrudd og koffertloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon
Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget.
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking kan anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Laminat gulv montert i senere tid, i hovedsak fra 2024 ifølge eier.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av .
Noe topping i tapetsert skjøtt på vegg i ny innredet soverom underetasje.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak i stål, rust i bunn beslag over tak.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke over tid.
Sist feiekontroll fra 2021 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Trapp

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for evt. tiltak.
Kontroll av beslag på pipe over tak kan anbefales.

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje, knirk og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG.3 utvendig trapp i terreng, råte i Jernbanesviller, trapp mangler rekkverk/håndlist, sikring mot fall.

Anbefalte tiltak

Det kan anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk.
Oppgradering av utvendig trapp og etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Estimert kostnad oppgradering trapp inkl. håndlist/rekkverk.kr. 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Dergoventil i kott på loft antatt tilknyttet avluftning fra kloakk.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Synlig avløp i overgang gulv/vegg under trapp i underetasje.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Hovedstoppekran er plassert ved bereder i kott under trapp, noe iring vannrør i kobber
Tilstand grad gitt pga. alder.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er montert i rom uten vanntett sjikt eller sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Ventilasjon

Våtrom: Bad/vaskerom underetasje

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Oppsummering

Det registreres noe lite kapasitet på avtrekk, ventilasjonsanlegg anbefales kontrollert.
Ventilasjonsanlegget er av ukjent alder., ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det registreres noe misfarging i silikon fuger i dusj.
Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj.
Stedvis riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.
Membran/ tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke direkte synlig vegg, utett overgang røruttak i vegg innvendig hjørne sokkelflis

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelse av membran er ikke direkte synlig.
Membran er ikke synlig i sluk eller ved oppbrett mot dør til bad, ukjent om det er brukt en type smøremembran.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon, det mangler tetting/tettesjikt rundt vannuttak til dusj i vegg.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet, silikonfuger på bad anbefales skiftet ut.
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er begrunnet med at ventilasjonsanlegg på bad er testet med papir og det registreres noe lite avtrekk i kanalen, anlegg anbefales kontrollert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskifting av filter kan anbefales.

Oppsummering

Rust i ramme til solskjerm ved balkong, skjermen er ikke funksjonstestet.

Øvrig: Solskjerm

Anbefalte tiltak
Funksjon kontrolleres ytterligere.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Vinduer i hobbyrom i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht. rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2024	17.6.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Tove Finnestad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Walther Schoenmaker	Telefon:	48055432
Firma:	Borg Takst AS	Epost:	ws@borg-takst.no
Adresse:	Jernbanegata 4, 4340 Bryne		

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg, Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Vinduer i allrom i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht rømning. Vindusåpning: bredde + høyde = 150cm. Høyde fra gulv opp til vindu anbefales maks 100cm. Takhøyde i underetasjen og loft er i snitt lavere enn 2.40.

Informasjon om boligen

Adresse:	Storåveien 54, 4321 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	438	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1986 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ganddal, i Sandnes kommune.

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag. Saltak i tre som er tekket med tegltakstein. Vinduer og dører med isolerglass.		
Generelt beskrivelse av innvendige overflater.		
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 1.stavs laminat. Innvendige vegger i ferdig tapetsert/malte overflater.		
Fyring/Oppvarming: Elektrisk, vedovn i stuen. Varme i gulv entre/gang, kjeller og bad		
Tomt er opparbeidet og beplantet. Parkering med bil oppstilling til 1 bil i garasje medfølger, ellers parkering på felles tomt.		
Sammendrag. Rekkehus er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, normal bruksslitasje og konstruksjon. Påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Innredet soverom underetasje, i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Rekkehus

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	41	41	0	0	16
1. etasje	52	52	0	0	9
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	127	127	0	0	25

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	41	41	0	Gang/trapp, bad/vaskerom, hobbyrom og 2 soverom.	Garasje Parkering i felles areal i underetasje er ca. anslått
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, toalett, kjøkken og stue.	
2. etasje	34	33	1	Gang/trapp, loftstue, soverom.	Kott
Totalt m²	127	126	1		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.
Parkering med biloppstilling til 1 bil i felles garasjeanlegg i underetasje medfølger.
Garasje i felles anlegg i underetasje er ikke nærmere kontrollert, areal på ca. 18 m2 er anslått med enkle betraktninger pga. manglende skille vegger/opplysninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er fall inn mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Rust i lufteventiler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostsprenng, anbefales en gjenpussing. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.	

6.3 Støttemur



Støttemurer.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong og i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres enkelte riss/sprekker. Lysgrav foran kjellervindu i gårdsrom builer innover mot grunnmur, mangler sikring mot fall.(rist) Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres, riss/sprekk vurderes behandlet pusses igjen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjeller, soverom er innredet i senere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførte vegg i soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasineriing av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Terrasegulv er montert utenpå kledning, terrassegulv er noe nedbrutt. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Vannmerker etter kondens i vinduer og takvinduer på loft, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringsdagen. Karmer er noe værslitt. Noe slitt sikring av barnålas i vindu soverom på loft, behov for justering. Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Utvendige overflater på vinduer dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.7 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Musetetting etablert i senere tid i regi av eier. Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Råte i hjørnebordet ved balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn, lokal utbedring/vedlikehold av fasader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftsluke er tilskrudd og koffertloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Enkelte glipper i takpanel på loft, eller ingen vesentlige synlige merknader. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking kan anbefales.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. TG.2_Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Laminat gulv montert i senere tid, i hovedsak fra 2024 ifølge eier. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av . Noe topping i tapetsert skjøtt på vegg i ny innredet soverom underetasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak i stål, rust i bunn beslag over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke over tid. Sist feiekontroll fra 2021 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for evt. tiltak. Kontroll av beslag på pipe over tak kan anbefales.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette lyse fronter og benkeplate i tre, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse fremvist datert, Mai 1986.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i hobbyrom i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht. rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalett rom i normal stand iht. alder. Tg.1-2 _ Sprang i fuger mellom fliser på gulvet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje, knirk og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. TG.3 utvendig trapp i terreng, råte i Jernbanesviller, trapp mangler rekkverk/håndlist, sikring mot fall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk. Oppgradering av utvendig trapp og etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Estimert kostnad oppgradering trapp inkl. håndlist/rekkvverk.kr. 10 000	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Dergoventil i kott på loft antatt tilknyttet avluftning fra kloakk. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Synlig avløp i overgang gulv/vegg under trapp i underetasje. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Hovedstoppekran er plassert ved bereder i kott under trapp, noe iring vannrør i kobber Tilstand grad gitt pga. alder. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.21 Elektrisk



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

Sikringsskapet.

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Tg.1 begrunnes med at det er foretatt en visuell sjekk 09.05.2024 av ASI elektro, uten at vesentlig avvik ble registrert. Samsvarserklæring er fremvist. Utført el kontroll i kjeller og sikringsskap, sjekket to bryterpanel på 2 soverom, kjellerstue og bad, montert stikkontakter i kjellerstue og soverom	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG.2 - Det mangler en bryter knapp ved termostat gulvvarme allrom i kjeller. - Synlig trekkør/ledning i underetasje overgang gulv/skillevegg ved siden av trapp. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. En utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person kan anbefales pga.alder	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder
Under kjeller trapp.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2010

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres noe lite kapasitet på avtrekk, ventilasjonsanlegg anbefales kontrollert. Ventilasjonsanlegget er av ukjent alder., ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom underetasje

Bereder og stoppekran plassert i kott under trapp.	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er montert i rom uten vanntett sjikt eller sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	



Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det registreres noe misfarging i silikon fuger i dusj. Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj. Stedvis riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Membran/ tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke direkte synlig vegg, utett overgang røruttak i vegg innvendig hjørne sokkelflis	
Anbefalte tiltak overflater	
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utførelse av membran er ikke direkte synlig. Membran er ikke synlig i sluk eller ved oppbrett mot dør til bad, ukjent om det er brukt en type smøremembran. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon, det mangler tetting/tettsjikt rundt vannuttak til dusj i vegg. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet, silikconfuger på bad anbefales skiftet ut. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, toalett, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 er begrunnet med at ventilasjonsanlegg på bad er testet med papir og det registreres noe lite avtrekk i kanalen, anlegg anbefales kontrollert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Solskjerm

Beskrivelse	
Solskjerm.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Rust i ramme til solskjerm ved balkong, skjermen er ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjon kontrolleres ytterligere.	

6.27 Øvrig: Annet

Beskrivelse	
Skadedyr: tidligere mus og skjeggkre registrert i bolig. Lyd: Tidligere forsikringssak angående lyd mellom enheter, det ble ikke registrert vesentlige avvik iht. byggeskikk tidspunkt oppføring. Rapport og lydmåling fra ALC og Brekke & Strand foreligger. For mer info konferer eier/selger.	

6.28 Øvrig: Ytterdører



Beskrivelse	
Ytterdører fra byggeåret.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje og nedbryting i utvendige overflater. Det registreres punktert glass i balkongdøren 1.etasje Fukt og råte i utv. brystpanel terrassedøren i underetasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass i balkongdør bør skiftes. Råte skade i terrassedøren i underetasje, behandles/skiftes ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.29 Kryp kjeller

Tilgængelighed	Ikke relevant
----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Storåvn. 54		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr gnr. 46, bnr 438		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art bølig	Dato for søknad 6.3.85	Dato for vedtak 15.5.85	Sak nr. 649/85
Byggherre Bjørg Odland & Margot Bratteteig		Adresse Storåvn. 54		Tlf.
Anmelder Klepp Hus		Adresse Boks 371, 4301 Sandnes		Tlf.
Ansvarshavende Frøde Bratteteig		Adresse Boks 42, 4033 Forus		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

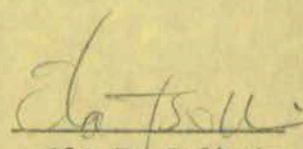
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Innpustring av kjellervinduer.
2. Planering av terreng med fall fra vegg.
3. Puss av murpiper.
4. Trapp ved hageinnganger.
5. Brannvegg A 120 opp til sutak i fasade sør (frist 1.5.)

Innvendig: 6. Montering røykvarslere.
7. Lufttilførsel til bad / wc / vaskerom.
8. Fellesrom er ikke ferdig overflatebehandlet. Her monteres også røykvarslere.

Ellers: Eiendommen må slås sammen til ett bruksnr.


Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato Sandnes- 1.4.86	Stempel Johannes Haaland bygningssjef Underskrift
--	--

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggelevmyndighet	☐

Nr. 16.307 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-83

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
BJØRG ODLAND
Adresse
STORAVN 54
Postnr.
4321
Poststed
SANDNES
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.
20045045839
Ref.nr.
10

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 88153 Tinglyst: 06.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunenr. Kommunens navn
1102 SANDNES
Gnr. Bnr. Feste nr. Snr.
46 438

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)²⁾ Navn Ideell andel³⁾
19.05.56 GRØ TUNGLAND 1/3
20.12.50 MARGOT BRATTETVEIG 1/3
20.04.50 BJØRG ODLAND 1/3

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B		B	13				25				37			
2	B		B	14				26				38			
3	B		B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				3	= nevner:				3						

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandnes 04.07.08	Grø Tungland Margot Brattetveig Bjørn Odland	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Sandnes 04.07.08 Underskrift: Bjørn Odland

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdelene er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
46	438			Sandnes kommune

Dato: 050209 Stempel og underskrift: [Stempel: SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN]

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

32118801 32118801 STATENS KARTVERK T 11.01.25 09-02-2008 1

OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede: GRO TUNGLAND MARGOT BRATTE TEIG BJØRG ODLAND

Fødselsnr.: 190556 201250 200450

som sammen oier gnr. 46 bnr. 438 i SANDNES kommune, bestemmer hermed at sameiet oppløses slik at:

	blir eiere av bnr.	snr.
<u>GRO TUNGLAND</u>	<u>438</u>	<u>1</u>
<u>MARGOT BRATTE TEIG</u>	<u>438</u>	<u>2</u>
<u>BJØRG ODLAND</u>	<u>438</u>	<u>3</u>

Bestyrelsen:
☒ Bebyggd ☐ Ubebyggd
Bruk av grunn:
☒ Bolig ☐ Fritid ☐ For./komor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. veg ☐ Annet
Type Bolig:
☐ Fritt. enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rækkehus/kjede ☐ Blokkleil. ☒ Annet

Sivil status (kryss av det som passer for deg)
A B C D
☒ ☐ ☒ ☐ Jeg er ugift.
☐ ☒ ☐ ☐ Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen.
☐ ☐ ☐ ☐ Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

VED OPPLØSNING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVNING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT.

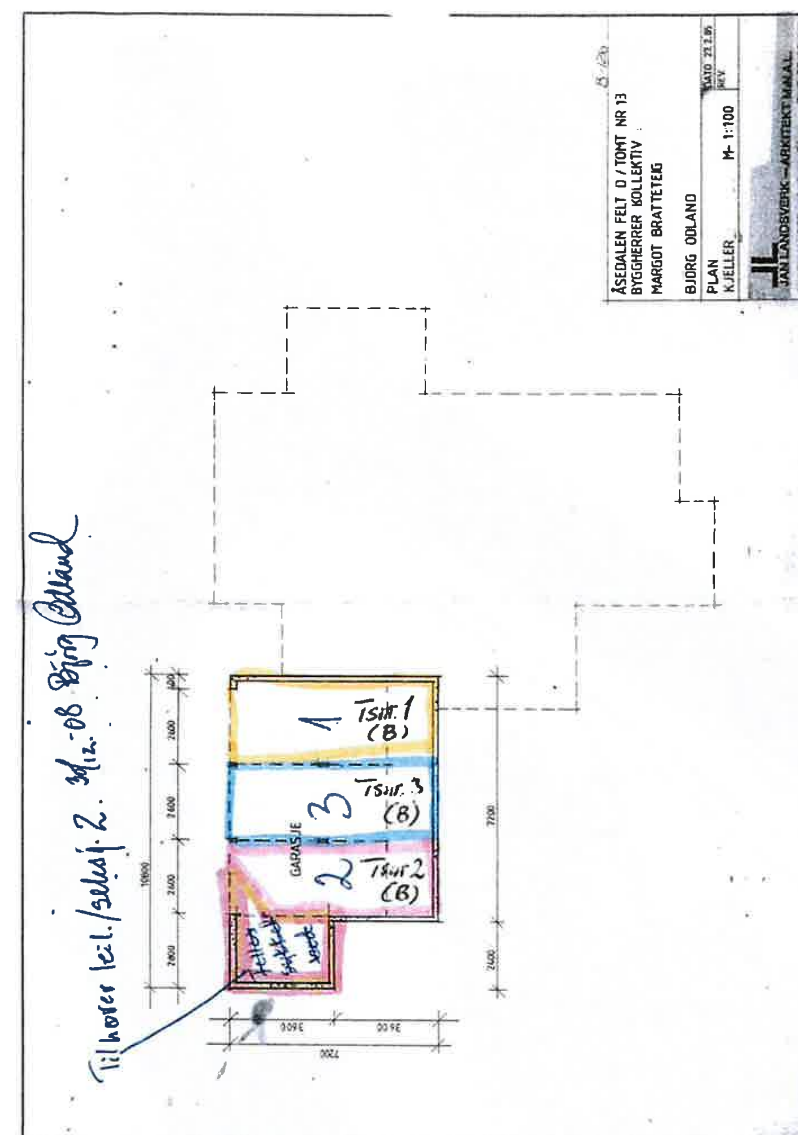
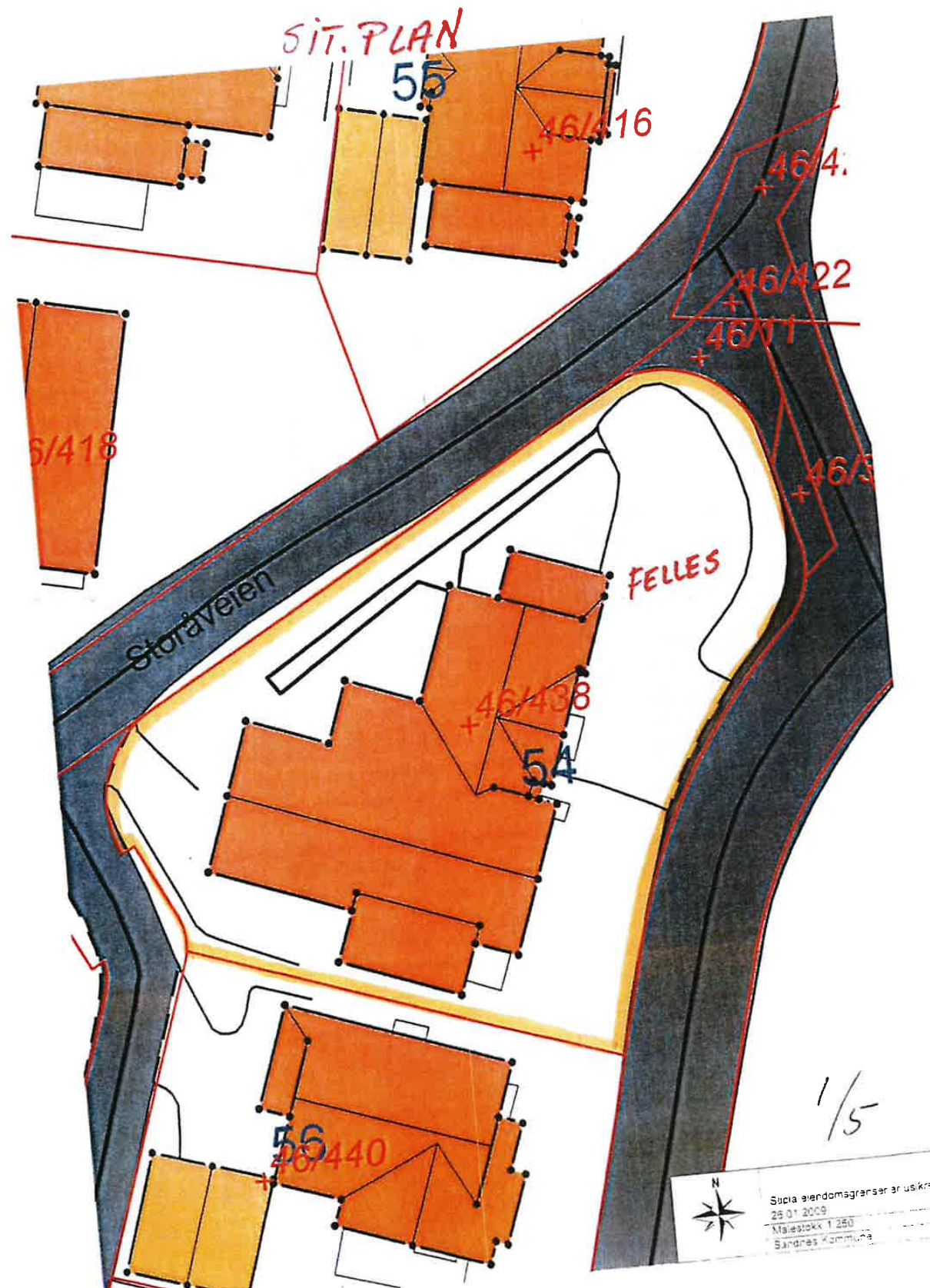
Sandnes den 2. februar 2009

A GRO TUNGLAND underskrift B Margot Bratte Teig underskrift
C Bjørn Odland underskrift D A. R. R. R. R. underskrift

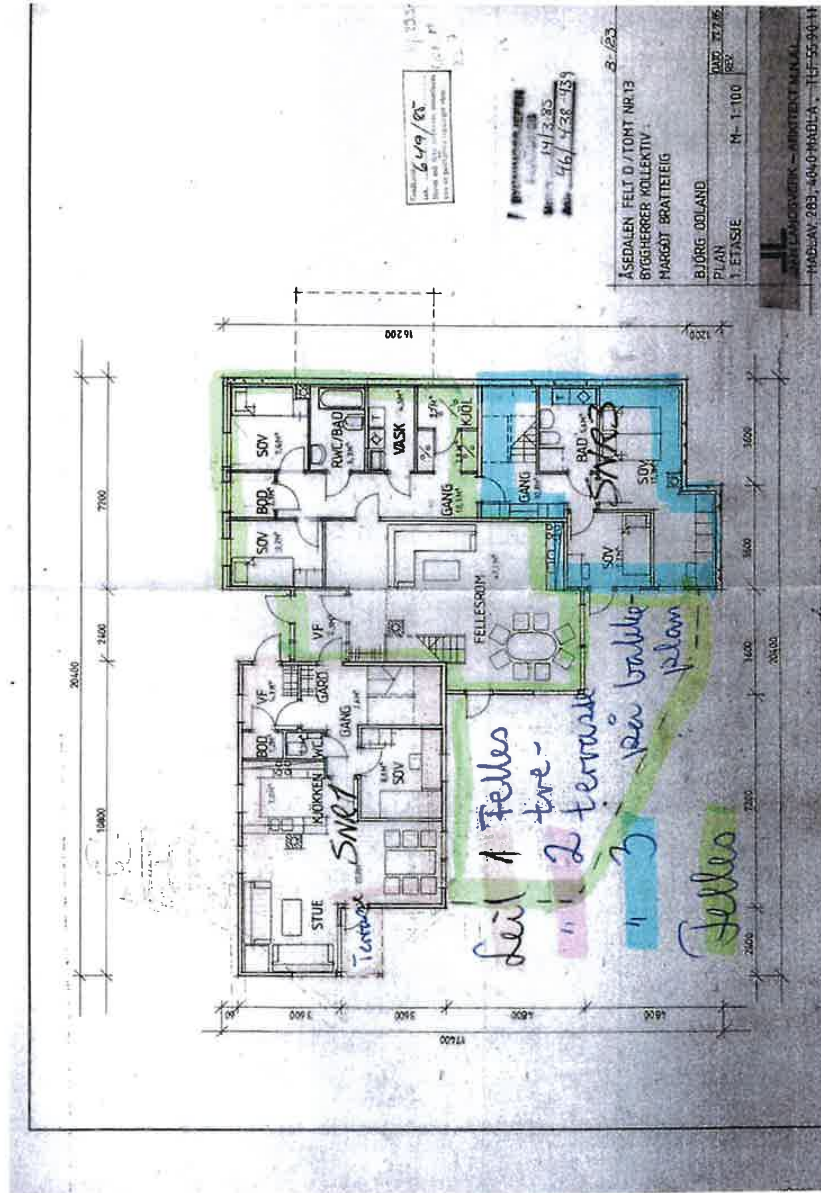
Jeg/vi bekrefter at underskrivene er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i min/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 Else Bryne underskrift ELSE JOHANNES. BRYNE m/maskin el. blokkbokstaver
KJELABROTET 3, 4340 BAYNE adresse

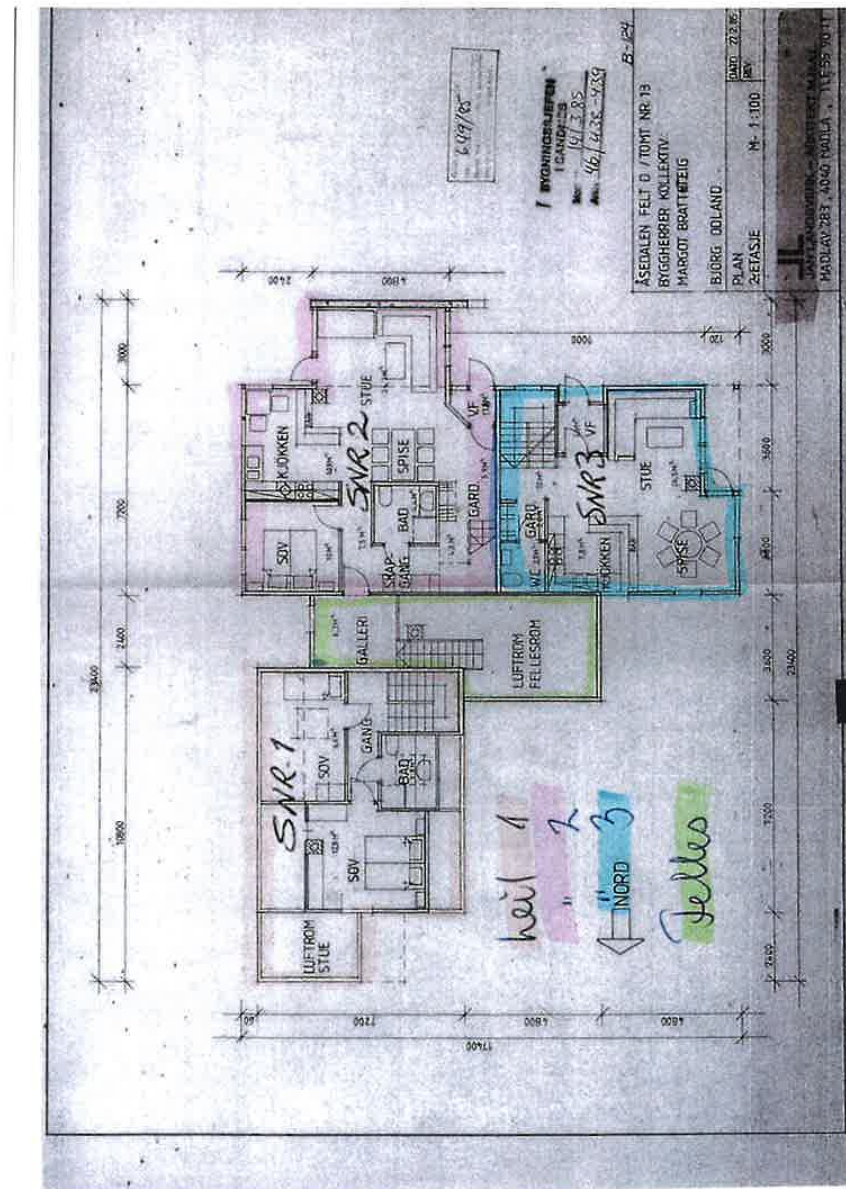
2 Gerd Karin Ovesen underskrift Gerd Karin Ovesen m/maskin el. blokkbokstaver
Gaupev. 6, 4323 SANDNES adresse



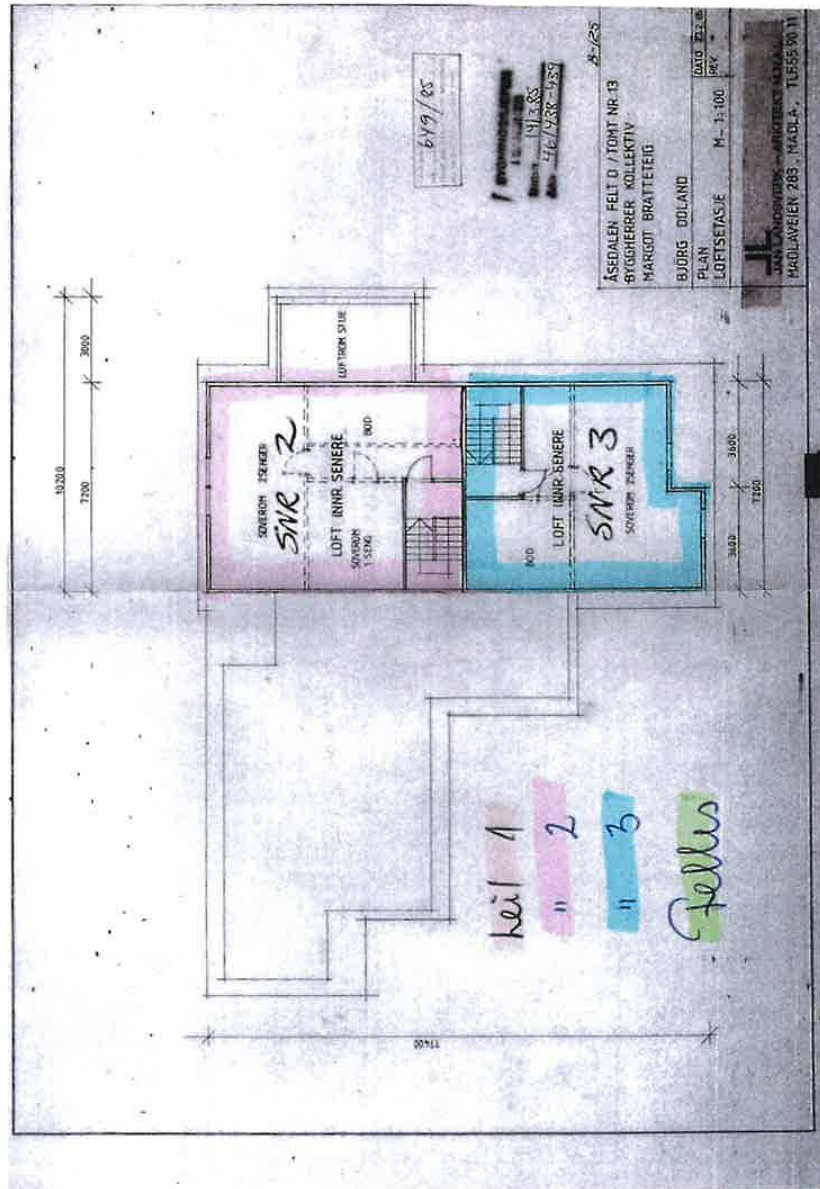
2/5



3/5



4/5

 $\frac{5}{5}$

Vedtekter for Sameiet Storåveien 54

§1 Generelt

Vedtektene for Sameiet Storåveien 54 er basert på eierseksjonsloven og vedtatt på konstituerende årsmøte 2020-04-24.

Det skal være ro i sameiet etter kl. 23:00 alle dager.

§2 Eiendom

Eiendommens grunnbokbetegnelse Knr. 1102 Gnr. 46 Bnr. 438 Snr. 1-4, er et sameie mellom seksjonseierne av de fire seksjonene bygningen er delt opp i. For å unngå forviklinger med postleveranser, kan postadressen utvides med seksjonsnummer, for eksempel: Storåveien 54-S4, 4321 SANDNES.

Seksjon 1, 2 og 3 har tilleggsareal i form av garasjeanlegg. Seksjon 4 har et mindre lagerareal i nordre ende av garasjeanlegget. Tomten er felles og disponeres av seksjonseierne i henhold til utmålte ansvarsområder. Hver enkel seksjonseier er selv ansvarlig for å rydde opp i egne vedtatte parseller.

Bruksenhetene/seksjonene og fellesarealet skal ikke brukes slik at det vil være til ulempe eller skade for andre seksjonseiere.

§3 Styret

Styret skal bestå av tre medlemmer, henholdsvis styreleder, nestleder og styremedlem pluss et varamedlem.

Styret skal sørge for nødvendig felles vedlikehold og forvalte sameiet i henhold til eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtevedtak. På vegne av seksjonseierne kan styret stille krav mot utbygger ved eventuelle mangler.

Styret skal sørge for kontroll av eventuelle fellesutgifter i form av enkel regnskapsførsel. Fellesutgifter skal fordeles i henhold til eierbrøk basert på seksjonenes bruttoareal.

Styreleder skal være sameiets kontaktperson mot involverte institusjoner.

§4 Styremøte

Styreleder skal kalle inn til styremøte ved behov. Styret er beslutningsdyktig når to styremedlemmer er til stede, men ved stemmelikhet overstyrer møtelederen. Styret skal også ha fullmakt til å ta beslutninger på vegne av og utenom årsmøtet.

Styret skal skrive styremøtereferat, og alle deltakerne skal signere elektronisk. Styremøtereferatet skal som minimum inneholde sted, tid, deltakere, saker, vedtak og status på pågående saker. Kopi av styremøtereferatet skal distribueres elektronisk til alle seksjonseiere og leiere.

§5 Årsmøte

Styret er ansvarlig for skriftlig innkalling til årsmøte, vedlagt årsmelding og regnskap, senest åtte dager før utgangen av juni. Styret skal varsle om innlevering av saker til behandling 20 dager før årsmøtet. Frist for innlevering av saker til behandling, er seks dager før innkalling til årsmøte.

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte hvis nødvendig, eller når en seksjonseier krever det og oppgir saker til behandling.

Vedtak skal avgjøres med vanlig flertall.

Møteleder skal skrive årsmøteprotokoll, og møteleder og en kontrollør skal signere elektronisk. Årsmøteprotokollen skal som minimum inneholde sted, tid, deltakere, saker og vedtak. Kopi av årsmøteprotokollen skal distribueres elektronisk til alle seksjonseiere og leiere.

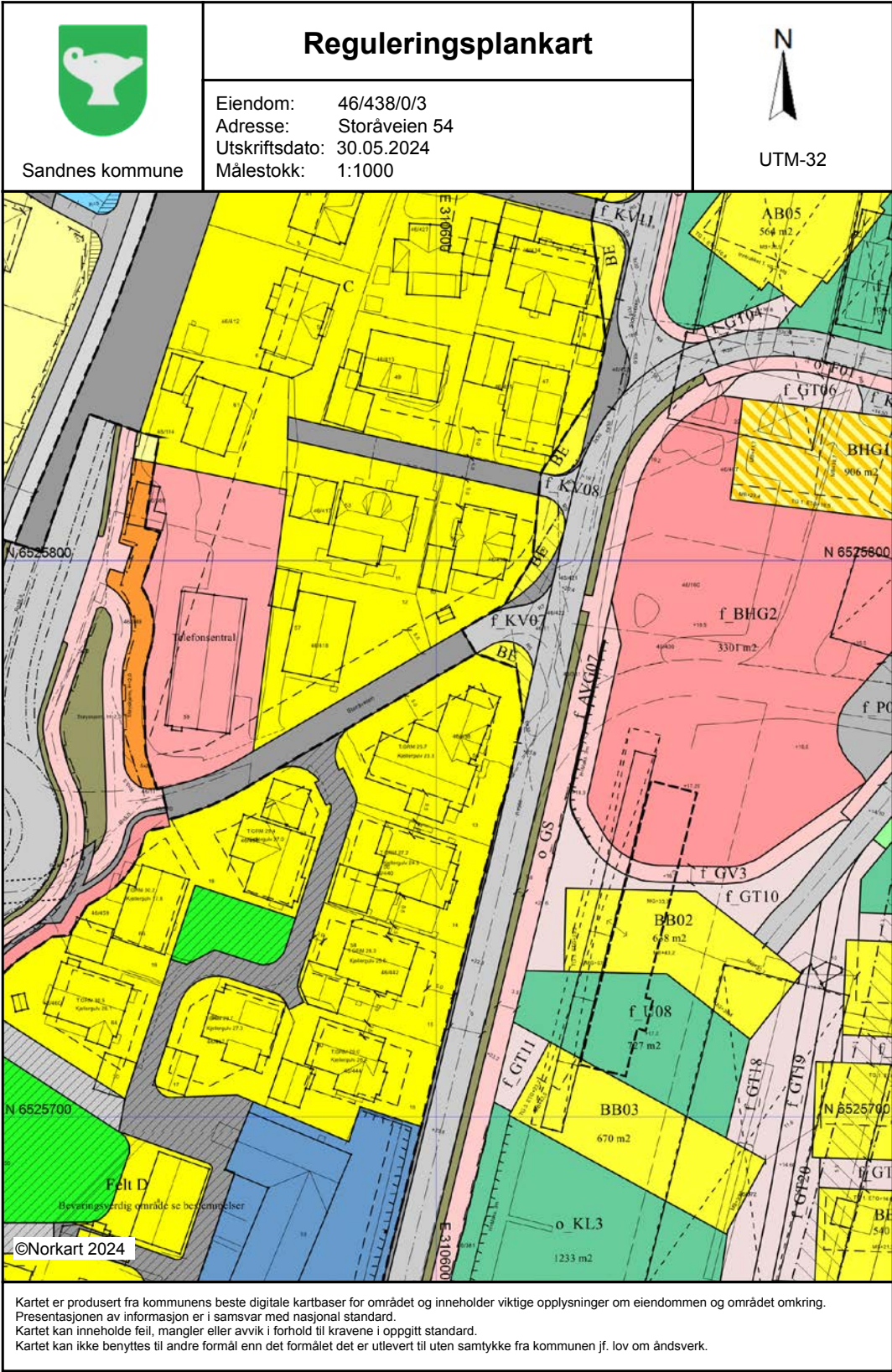
§6 Diverse

Endringer i vedtektene kan bare gjøres på et årsmøte med to tredjedels flertall.

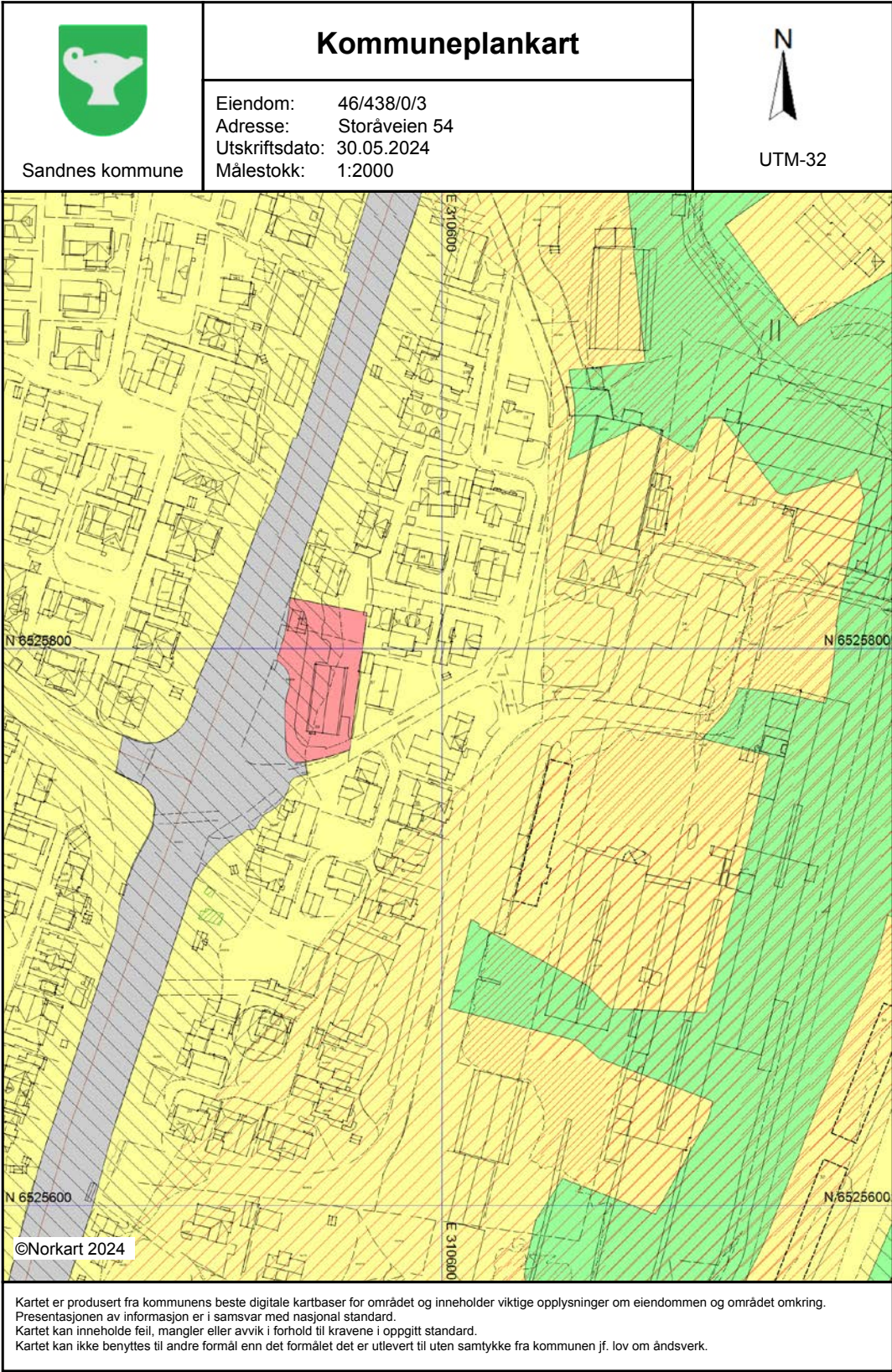
Salg av hele eiendommen, oppløsning av sameiet og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever at samtlige seksjonseiere er enige.



Tegnforklaring	
Kulturminner Kulturminner, verneverdig Matrikkelkart Grunneiendom Grense <= 10 cm Grense <= 30 cm VEG Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Gang/Sykkelveg Midtdeler/Trafikkøy Vegdekkekant Vegbom Veg Ledningsnett Mast Sluk Kumlokk Matrikkel Bygning Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Andre bygg Bygning, uten Bygningspunkt Bygningsavgrensning av tiltak Høydeinformasjon Høydekurve 5m Høydekurve 1m Forsenkningkurve 5m Forsenkningkurve 1m Eiendomsinformasjon Abc Gårds- og bruksnummer Bygningsmessige anlegg Annet gjerde Steingjerde Svømmebasseng Flaggstang Trapp Frittstående mur Lodrett forstøtningsmur Skrå forstøtningsmur Tank Skjerm Voll Jernbanedata Jernbane spormidt Adresser Abc Adressepunkttekst Bygninger Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Låvebru Bygningsbru Bygningsmessige anlegg	Vegg frittstående Stedsnavn og andre tekster Abc Navn på samferdsel



Tegnforklaring		
VEG Avgrensning mot annet vegareal Midtdeler/Trafikkøy Vegbom	Eiendomsinformasjon Eiendomsgrænse Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Tjenesteyting Barnehage Annen tjenesteyting Energianlegg Renovasjonsanlegg Øvrige kommunaltekniske anlegg Telekommunikasjonsanlegg Uteoppholdsareal Lekeplass Bolig/tjenesteyting Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
Bygninger Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Låvebru Bygningsbru Bygningsavgrensning på tiltak Vegg frittstående	Jernbanedata Jernbane spormidt	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Veg Kjøreveg Fortau Gatetun Gang/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Sykkelveg/-felt Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkering Parkeringsplasser med bestemmelser
Adresser Abc Adressepunkttekst	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2) Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Område for kontor Bensinstasjon	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12) Grønnstruktur Turveg Friområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2) Offentlige trafikkområder Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Jernbane	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25) Friområder Anlegg for lek	Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12) Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2) Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2) Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg Anlegg for telekommunikasjon Frisiktsone ved veg Bevaring av landskap og vegetasjon	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12) Faresone - Flomfare Sikringsone - Frisikt Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2) Felles avkjørsel Felles gangareal Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles grøntanlegg Annet fellesareal for flere eiendommer	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2) Grænse for restriksjonsområde	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter (PBL2008 § 12) Sikringsonegrense Infrastrukturgrense
Stedsnavn og andre tekster Abc Navn på samferdselsanlegg	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrænse Regulert tomtegrænse Byggegrænse Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kant kjørebane Regulert kjørefelt Regulert fotgjengerfelt Regulert støyskjerm Regulert støttemur Tunnel Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Utkjøring Regulert mønereitning Påskrift feltnavn Påskrift reguleringsformål/arealformål Påskrift areal	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrænse Regulert tomtegrænse Byggegrænse Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kant kjørebane Regulert kjørefelt Regulert fotgjengerfelt Regulert støyskjerm Regulert støttemur Tunnel Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Utkjøring Regulert mønereitning Påskrift feltnavn Påskrift reguleringsformål/arealformål Påskrift areal



Tegnforklaring		
Tiltak		Adresser
	BygningTiltak	Abc Adresspunkt tekst
VEG		Stedsnavn og andre tekster
	Annet vegareal	Abc Navn på samferdsel
	Avgrensning mot annet vegareal	
	Autovern på bro	
	Vegdekke kant på bro	
	Vegdekke kant i tunnell	
	Midtdeler/Trafikkøy	
	Autovern	
	Gangfeltavgrensing	
	Vegbom	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)		
	Boligbebyggelse - nåværende	
	Tjenesteyting - nåværende	
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk		
	Veg - nåværende	
	Bane - nåværende	
Eiendomsinformasjon		
	Eiendomsgrænse	
	Eiendomsteig	
Abc	Gårds- og bruksnummer	
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)		
	Grønnstruktur - nåværende	
Bygninger		
	Bygningsdelelinje	
	Takspang Bunn	
	Takplata	
	Takriss	
	Takoverbygg kant	
	Trapp inntil bygg, kant	
	Veranda	
	Bygningslinje	
	Takspang	
	Mønelinje	
	Låvebru	
	Bygningsbru	
	Bygningsavgrensning på tiltak	
	Vegg frittstående	
Jernbanedata		
	Jernbane spormidt	
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Flomfare	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper	
	Sikringsone - Andre sikringssoner	
	Støysone - Rød sone iht. T-1442	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø	
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)		
	Faresone grænse	
	Sikringsonegrænse	
	Støysonegrænse	
	Angitthensyngrænse	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008		
	Planområde	
	Grænse for arealformål	
	Sykkelveg - nåværende	
	Turveg/turdrag - nåværende	
	Jernbane - nåværende	
	Jernbane - framtidig	
	Kollektivtrase- nåværende	

Nabolagsprofil

Storåveien 54 - Nabolaget Åse - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åse	5 min
Linje 22, 25, X40, 52, N94	0.3 km
Ganddal stasjon	16 min
Linje L5	1.1 km
Stavanger stasjon	16 min
Linje F5, L5	17.3 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.)	13 min
541 elever, 31 klasser	1 km
Sandnes friskole (1-10 kl.)	14 min
163 elever, 15 klasser	1 km
Sørbø skole (1-7 kl.)	23 min
547 elever, 38 klasser	1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.)	26 min
673 elever, 45 klasser	2 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
365 elever, 32 klasser	1.3 km
Gand videregående skole	6 min
1025 elever, 64 klasser	3.1 km
Akademiet vgs. Sandnes	6 min
286 elever	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

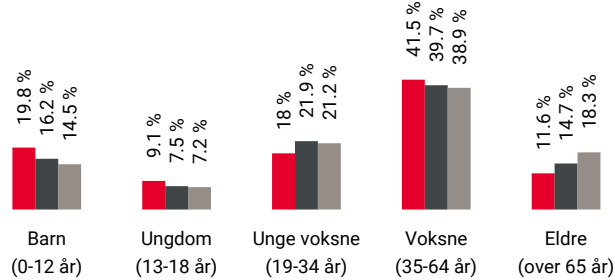
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åse	2 098	820
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Krystallveien barnehage (0-5 år)	14 min
129 barn	1.1 km
Lundegård barnehage (1-5 år)	17 min
63 barn	1.2 km
Ganddal barnehage (1-5 år)	18 min
64 barn	1.3 km

Dagligvare

Joker Sandved	10 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Rema 1000 Ganddal	11 min
PostNord	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 89/100

 Gateparkering

Lett 86/100

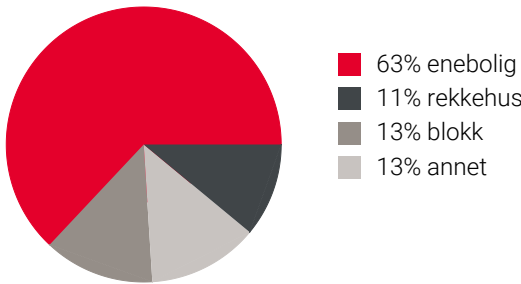
 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

 Skarlandsfeltet balløkke	1 min 
Ballspill	0.1 km
 Hasselbakken balløkke	10 min 
Ballspill	0.8 km
 Synergi Treningssenter	16 min 
 Ganddal Terapi & Trening	23 min 

Boligmasse



«Flott område»

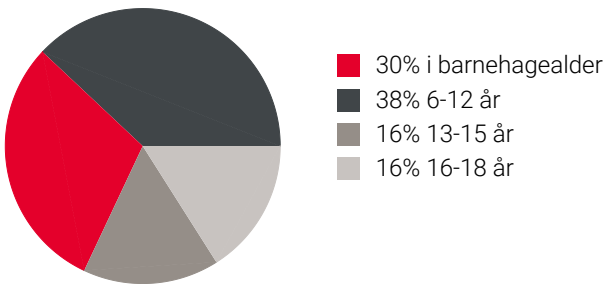
Sitat fra en lokalkjent



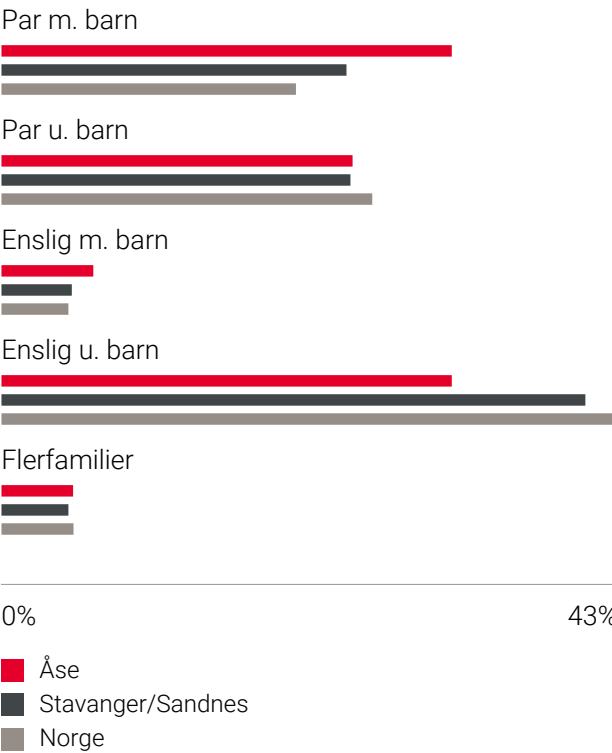
Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret	5 min 
 Vitusapotek Ganddal	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

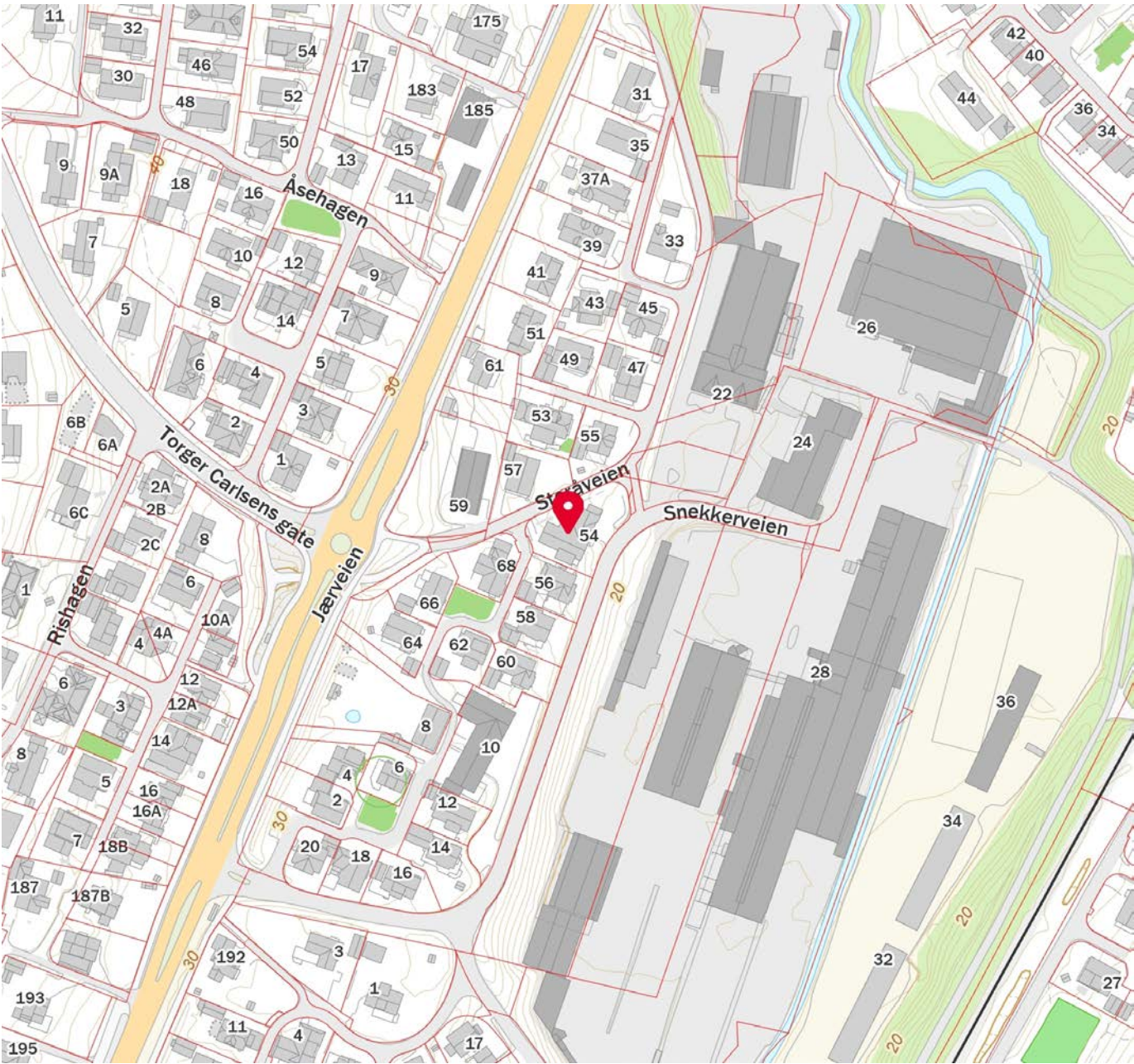
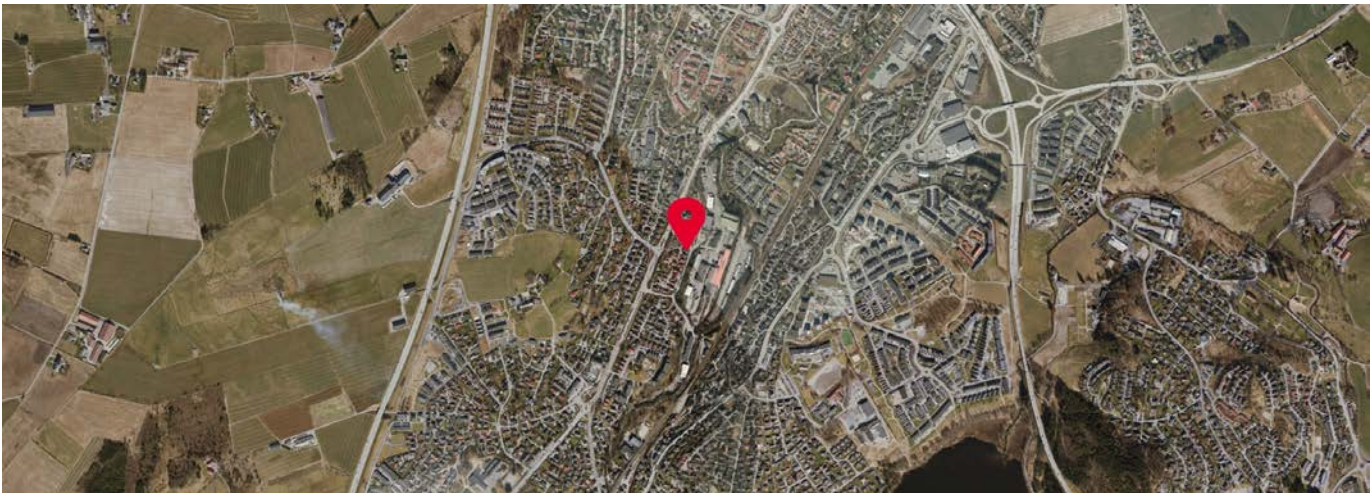


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Storåveien 54
4321 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer: 1405240103

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

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 18.06.2024

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