



aktiv.

Åslandsbakken 53B, 4332 FIGGJØ

**Innholdsrik og moderne enebolig
på 1,6 måls tomt med hage, fine
uteplasser og garasje. Nyere
tilbygg med utleiemulighet.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 115 990,-
Total ink omk.: Kr 4 705 990,-
Selger: Ørjan Skjæveland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 292/345 kvm
Tomtstr.: 1625.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1403240267

Boligen ligger i et flott og rolig område, perfekt for familier med barn.

Åslandsbakken 53 B er en moderne enebolig over to romslige etasjer. Eiendommen på vel 1,6 mål er velstelt og pent opparbeidet med en hage med boltreplass, tre uteplasser av god størrelse, samt gårdsplass. Det er god plass til parkering ute, men det finnes også integrert garasje.

Eneboligen har en innholdsrik planløsning bestående av en hoveddel, samt et tilbygg fra 2014. I tilbygget er det laget to 3-roms leiligheter. De har hver sin inngang, den ene er godkjent.

Hovedboligen holder en god standard og er holdt i lyse farger. Her er det et pent og velutstyrt kjøkken, i delvis åpen løsning med en luftig stue med varmepumpe. Boligen har to lekke, flislagte bad - et i suiteløsning med hovedsoverrommet og det andre med badekar. For øvrig finnes det entré, vaskerom, bod og ytterligere.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 292 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 345 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² (Hovedbolig) Gang, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

BRA-i: 58 m² (Enhet 1) Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 53 m² Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 79 m² (Hovedbolig) Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-i: 77 m² (Enhet 2) Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod (Ikke byggemeldt/ikke godkjent)

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m²

1. etasje

30 m²

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1625.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med singel i gårdsrom, og hage med gode solfordhold.

Eiendommen ligger i en stikkvei, på en tomt som måler romslige 1 626 kvm. På adkomstsidan av boligen er det gruset og asfaltert gårds plass, mens nedsiden er opparbeidet med hage. Hagen har god boltreplass, og er beplantet med gressplen og en skjermende hekk. For øvrig er det støttemurer i stein og en fin utsikt over området.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i et rolig og barnevennlig område. For den aktive har Figgjo Idrettslag flere ulike aktiviteter man kan ta del i. Som blant annet fotball, håndball, ski& skiskyting og turn. Figgjohallen/Figgjohuset ligger også i gangavtand med TrenJa treningssenter og flere kulturelle arrangement som Figgjomessa på menyen. Fra boligen er det kort vei til Figgjo kunstgressbane, Engle Ongane barnehage og Figgjo Skole (1.-7.trinn). I sentrum av Figgjo ligger Joker og Figgjo Autoservice. Kun en kort kjøretur unna ligger Ålgård mot sør med alle sine fasiliteter, som Norwegian Outlet m.m, og Sandnes mot nord. Det er flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten, her kan Åslandsknuten og Krossfjellet nevnes. Det er også muligheter for fiske i Figgjoelva.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

En kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1959, senere med tilbygg i 2015 med underetasje og 1 etasje, hvor av u- etg. er godkjent som egen boenhet. Utleiedel i 1 etg. er ikke godkjent for utleie. Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet. Boligen er oppført med grunnmur av tegl stein på eldste del og betong på tilbygg. Yttervegger på eldste del har yttervegger av teglstein med pussede overfalter utvendig, tilbygg med trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein på eldste del og pvc belegg på tilbygg som har flatt tak. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Hovedenhet

1. etasje: Entré/hall, soverom, bad/wc, stue og kjøkken

U. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom, bod, vaskerom og bad/wc.

Velkommen inn:

Fra den grusede gårdsplassen leder et overbygd inngangsparti inn til eneboligens entré. Når du kommer inn hovedinngangen er den romslig og gir et godt førsteinntrykk med god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Oppholdsrom

Når du kommer inn i stuen i 1. etasje blir du møtt av et fantastisk dagslys gjennom store vindusflater i tre himmelretninger. Boligens hovedstue er både åpen og romslig med naturlig plass til stort spisebord, og plass til stor sofa og tv. Stuen har god plass til flere sittegrupper. På kalde vinterdager gir varmepumpen i stuen ekstra varme, jevn og komfortabel temperatur. Fra stuen er det utgang til terrasse/betongplattning med gode solforhold.

Kjøkken

Kjøkkenet er desidert husets hjerte, der maten tilberedes og serveres, og befinner seg i første etasje. Et særdeles praktisk og flott kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott og velholdt kjøkkeninnredning med integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. God benkeplass og masse skuffe- og skap plass til det en skulle ha behov for, samt to store vinduer over benk bidrar til gode arbeidsforhold under matlagingen. Koselig og praktisk kjøkkenøy med barløsning, som gjør det til et sosialt kjøkken hvor man kan kokkelere, samtidig som man holder middagsgjestene med selskap. Plassering av kjøkkenet gjør det til en naturlig del av oppholdsarealet. Kjøkkenet har rikelig plass til spisebord. For øvrig belyses kjøkkenet med downlights.

Våtrom

Eneboligen har et bad i hver etasje og eget vaskerom. Flislagt bad i første etasje har varme i gulv, og innredningen består av dobbel servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, dusjhjørne og hjørnebadekar. Dusjhjørnet har regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Badet i underetasjen ligger i suiteløsning med hovedsoverommet. Det er flislagt i grått - med tremønstrede gulvfliser og vegger i betongimitasjon. Badet har varme i gulv, og innredningen består av dobbel servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, og dusjhjørne.

Vaskerommet ligger i underetasjen. Det er flislagt og utstyrt med utslagsvask i stål, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

I eneboligen er det fire soverom av god størrelse - ett i første etasje og tre i underetasjen.

Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning, og direkte tilknytning til eget bad. I tillegg er det 3 soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom. Totalt fire soverom - ett i første etasje og tre i underetasjen.

For lagring er det en bod i underetasjen og en utebod på ca. 13 kvm. Det gjøres dog oppmerksom på at det er lekkasje til uteboden.

Enhet 1

Underetasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad/vaskerom.

Boenheten i underetasjen av tilbygget har inngang ved garasjen. Her er det entré, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom. Entreen ligger åpent mot stuen, som igjen har utgang til terrassen på ca. 20 kvm med åpning ut til hagen.

Stuen har delvis åpen kjøkkenløsning, samt plass for sofaløsning og spisebord. Stuen og de øvrige oppholdsrommene har store, lysegrå gulvfliser og slette, hvitmalte vegger. I stuen er de hvite veggene pent brutt opp av en kalkmalt vegg i en lun tone.

Kjøkkenet ligger godt tilbaketrukket og har en moderne innredningen med slette, trefolierte fronter. Benkeplaten er i sort laminat og har en nedfelt oppvaskkum i stål. På veggen bak er det lagt hvite fliseplater. Kjøkkenet har integrert stekeovn og koketopp med ventilator og komfyrvakt over, samt plass for liten oppvaskmaskin og kjøleskap under benken.

Badet i enheten har sorte gulvfliser og hvite, avlange veggfliser. Badet har varme i gulv, og innredningen består av servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg til vaskemaskin.

Enhet 2 (Ikke byggemeldt / Ikke godkjent)

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Enheten i første etasje består av entré, bad, bod med opplegg til vaskemaskin, stue og kjøkken, samt to soverom, hvorav ett har garderobe.

Badet er tidløst flislagt med mørkegrå gulvfliser, og hvite, avlange veggfliser med grå dekorbord. Badet har varme i gulv, og innredningen består av servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Enheten har en luftig stue med gode vindusflater og dobbel skyvedør i glass ut til verandaen på ca. 29 kvm. Stuen ligger i delvis åpen løsning med kjøkkenet og har en avlang og møbleringsvennlig form. Her er det plass sofaløsning og spisebord.

Kjøkkenet har en innredning med hvite, slette fronter og mørkegrå laminatbenkeplate. I benken er det en nedfelt oppvaskkum i stål, og vegg bak er beskyttet med sorte fliseplater. I benken er det også en nedfelt koketopp med fritthengende ventilatorhette i børstet stål over. Videre har kjøkkenet integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass for kjøleskap.

Dobbelgarasje og utvendig bod.

Husk påmelding!

Velkommen til en hyggelig visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Terrasse hovedbolig.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Ventilasjon

Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson.

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Ventilasjon
Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking - hovedbolig
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Taktekking - tilbygg
Avvik: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Utvendig > Renner og nedløp - Hovedbolig
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Taknedløp er ikke tilkoblet til oppstikk beregnet for takvann.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilkobling av taknedløp mot oppstikk beregnet for takvann må regnes med.

Utvendig > Veggkonstruksjon - hovedbolig
Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Puss mangler på hjørne i fasade sør/vest
Tiltak: Lokal utbedring må regnes med på fasader.

Utvendig > Takkonstruksjon - Hovedbolig
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Avstand mellom taksperr er ca 80-90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til dimensjonering av takkonstruksjon, konstruksjonen har noe skjevheter pga dette. Det er mangelfull isolering på loft.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Skjevheter synes å være stabile i takkonstruksjon, men bør følges med på for evnt. endringer/behov for tiltak. Komplettering av isolasjon må regnes med på loft.

Utvendig > Skyvedør 1 etg.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag under dør mangler.

Tiltak: Beslag bør monteres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjon.

Utvendig > Terrasse- tilbygg 1 etg.

Avvik: Terrasse ligger over innredede boligrom og med usikker konstruksjon.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på oppbygging av konstruksjon om mulig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Måling er foretatt i stue/kjøkken i 1 etg

Innvendig > Gulv mot grunn - tilbygg u-etg

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Målinger er foretatt i stue/kjøkken.

Innvendig > Radon - Hovedbolig

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det ble registrert sot renner på pipe og ut av feieluke på loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp, samt tetting rundt pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Laminat gulv har et underlag som gjør at tverr skjøter i laminat svikter, dvs. at underlaget er for mykt og laminat har ingen bærende evne.

Tiltak: Det må regnes med utskiftning av laminat på sikt.

Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerer fall som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres slik at fall mot sluk kombinert med oppbrett av membran ved dørterskel tilfredsstillende preakseptert løsning for våtrom/bad.

Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Tiltak: Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerer fall/membran som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall/oppbrett av membran ivaretas/etableres ihht. preaksepterte løsninger for bad/våtrom.

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk under badekar har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

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

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hovedbolig

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder lekker i koblinger på topp av bereder.

Tiltak: Varmtvanns tanken må regnes med utskiftning om kort tid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - u-etg. leil

Avvik: Varmtvanns tank legger vann via over trykksventil på bereder.

Tiltak: Ventil må regnes med å byttes.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hovedbolig

Avvik: El installasjon fra byggeår.

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget.

Tomteforhold > Drenering - hovedbolig

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tomteforhold > Grunnmur - hovedbolig

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade ved hoved inngang til bolig/tilbygg og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg

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

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på takkonstruksjonens oppbygging.

Innvendig > Rom Under Terreng - Hovedbolig

Avvik: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fliselagte og steinbelagte vegger som vender mot terreng.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Det er god plass til parkering på den asfalterte og grusede gårdsplassen. I tillegg er det en integrert garasje i tilbygget. Garasjen har en hvit stålport med automatisk portåpner. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Takstmannens kommentar til godkjente byggetegninger og dagens bruk
Tegninger foreligger på tilbygg, men stemmer ikke med 1 etg. som er innredet for utleie. Hovedbolig har ikke plantegninger. Hva arealene er godkjent som i hovedbolig og tilbygg, følger tegninger innsendt til kommunen.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet, med blant annet gulvvarme i alle bad. I stuen i hovedenheten er det supplerende oppvarming med varmepumpe. Hovedboligen har et Villavent-anlegg med avtrekk fra badene og vaskerommet.

Badene i de ekstra enhetene har avtrekk tilknyttet et Zender-anlegg. De tre boenhetene har hvert sitt sikringskap med jordfeilautomater.

Hovedenheten har en varmtvannsbereder på 170 liter for øvre del og en på 150 liter for nedre del. Berederne har trykktank og er fra 2009. De er plassert i vaskerommet, hvor det også finnes stoppekran, fordelerskap for rør-i-rør-opplegg, samt enhet for sentralstøvsuger.

Det er også rør-i-rør-opplegg til de to ekstraenhetene, samt varmtvannsberedere på henholdsvis 100 og 198 liter, begge fra 2015.

Energikarakter / Energifarge

F / Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter 2024

Kr 29 615

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær 2022

Kr 998 274

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 3 793 440

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 16 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:

1108/29/16:

02.04.1957 - Dokumentnr: 979 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:64

02.04.1957 - Dokumentnr: 979 - Bestemmelse om gjerde

21.05.1957 - Dokumentnr: 1492 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

04.07.1957 - Dokumentnr: 1981 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

11.05.1979 - Dokumentnr: 3069 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:19

13.08.1986 - Dokumentnr: 8434 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.

02.07.1996 - Dokumentnr: 5247 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:317
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:318
Bestemmelse om veg

13.03.2014 - Dokumentnr: 209020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:465

18.09.1928 - Dokumentnr: 900061 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:3

02.04.1957 - Dokumentnr: 979 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:64

08.02.1967 - Dokumentnr: 805 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:74

02.07.1996 - Dokumentnr: 5243 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:317

02.07.1996 - Dokumentnr: 5244 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:318

11.04.2008 - Dokumentnr: 291897 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:357

13.03.2014 - Dokumentnr: 209012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:465

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:29 Bnr:16

02.07.1996 - Dokumentnr: 5247 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:318

13.03.2014 - Dokumentnr: 209020 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:465

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge Sandnes kommune er det en eldre/eksisterende bolig hvor det foreligger ingen annen bygningsdokumentasjon på eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av enebolig med hybel eller sokkelleilighet for underetasjen, datert 04.01.2016. Det foreligger godkjente byggetegninger for tiltaket datert 20.05.2014.

1 etg. i påbygg er på godkjente tegninger fra kommunen godkjent som en del av hovedboenhet med beskrivelse av rommene som "hobby/treningsrom", "kontor" og "gjesterom". Rommene er i dag innredet til boligformål og i bruk som en egen boenhet som er utleid. Denne bruksendringen til boligformål og utleie som egen boenhet er ikke godkjent. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat avløpsledning er separert.

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer.

Eiendommen har felles privat overvannsledning med andre eiendommer.

Regulerings og arealplaner

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

Reguleringsplan ID 2003106 - Reguleringsplan for gang- og sykkelvei Fv 220,

Åslandsbakken - ikrafttredelse 01.02.2005.

Kommuneplan ID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

KPHensynsonenavnH550 - Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH210 - KPStøy Rød sone iht. T-1442.

KPHensynsonenavnH220 - KPStøy Gul sone iht. T-1442.

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

Adgang til utleie

Boligen har to utleieforhold hvor leieforholdene overtas av kjøper.

Det preiseres at leiligheten i 1 etasje ikke er godkjent hverken som egen boenhet, eller til boligformål.

Leilighet i u.etg. er utleid for kr. 8 500 pr. mnd.

Leilighet i 1. etg. (ikke godkjent) er utleid for kr. 10 000,- pr. mnd.

Leiekontraktene fås ved henvendelse megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

115 990 (Omkostninger totalt)

131 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 705 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 721 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 723 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 990

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

14.11.2024

Velkommen til Åslandsbakken 53B

presenteres av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren





Innhold

Hovedenhet

1. etasje: Entré/hall, soverom, bad/wc, stue og kjøkken

U. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom, bod, vaskerom og bad/wc



Fantastisk dagslys gjennom store vindusflater.

Boligens hovedstue er både åpen og romslig med naturlig plass til stort spisebord, og plass til stor sofa og tv. Stuen har god plass til flere sittegrupper. På kalde vinterdager gir varmepumpen i stuen ekstra varme, jevn og komfortabel temperatur.







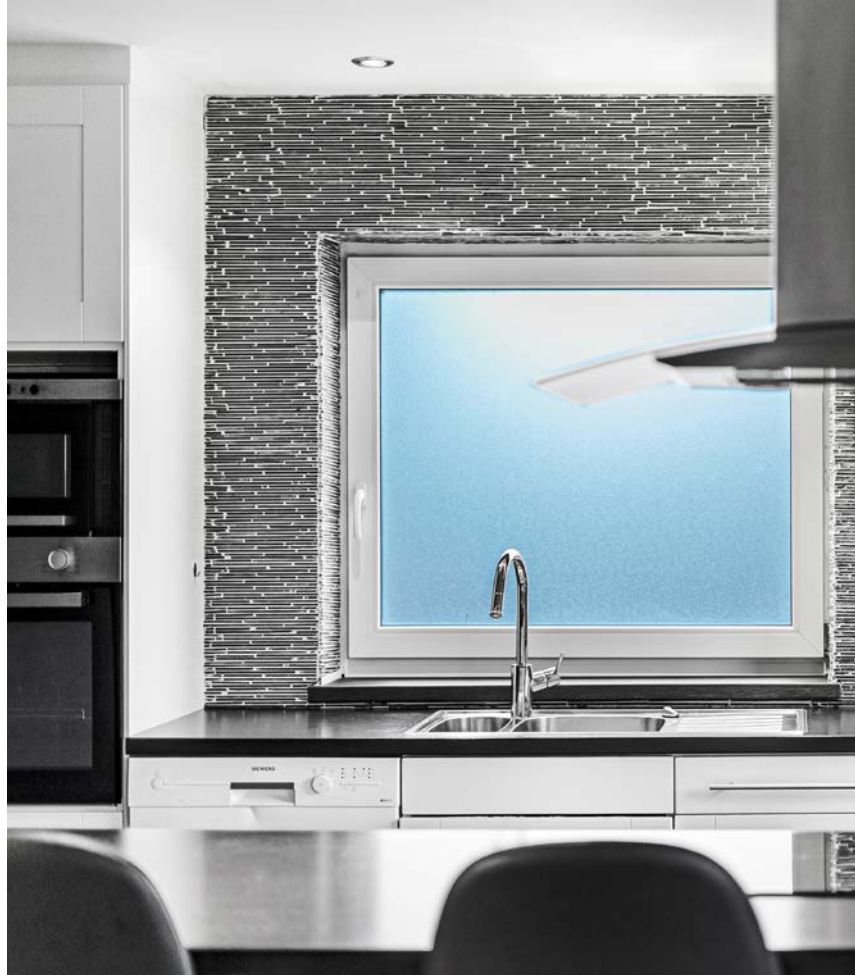


Praktisk og flott kjøkken

Flott og velholdt kjøkkeninnredning med integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

God benkeplass og masse skuffe- og skaplass.



Koselig og praktisk kjøkkenøy med barløsning, som gjør det til et sosialt kjøkken hvor man kan kokkelere, samtidig som man holder middagsgjestene med selskap.

Plassering av kjøkkenet gjør det til en naturlig del av oppholdsarealet. Kjøkkenet har rikelig plass til spisebord. For øvrig belyses kjøkkenet med downlights.



Soverom og garderobe

I eneboligen er det fire soverom av god størrelse
ett i første etasje og tre i underetasjen.

Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning med åpen garderobeløsning skjermet av forheng, og direkte tilknytning til eget bad.





Flislagt bad i første etasje



dobbel servant i seksjon med speil og overlys, vegghegt toalett, dusjhjørne og hjørnebadekar. Dusjhjørnet har regnfallsdusj og innfellbare glassdører.



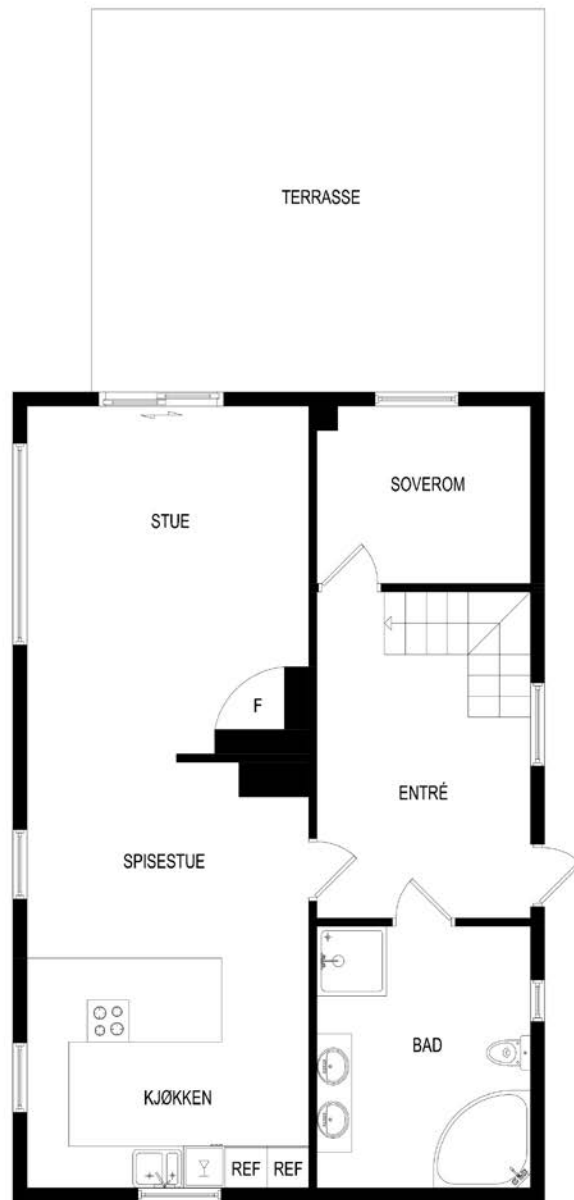
Garderoberom



Vaskerom



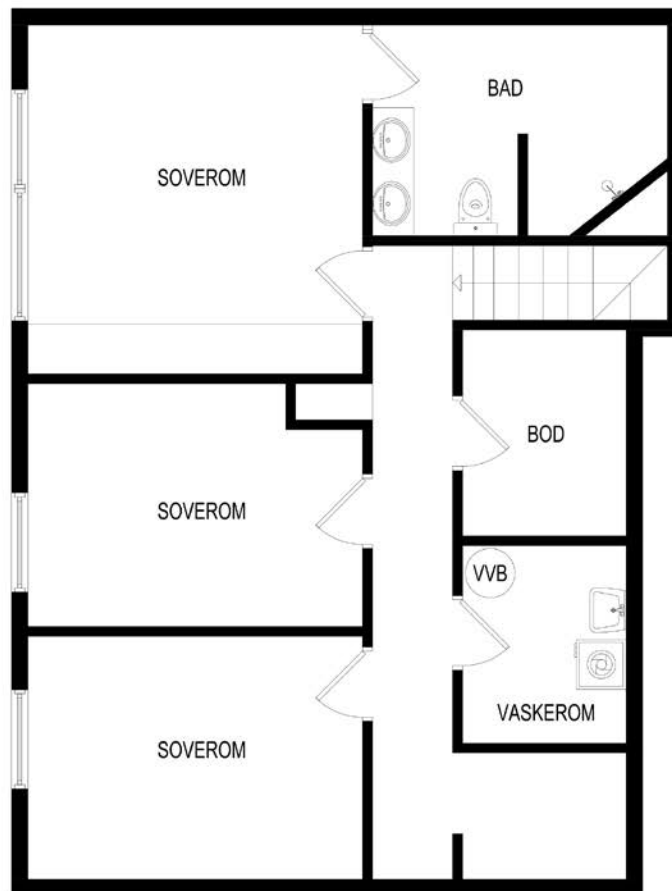
3 soverom i underetasjen.



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

aktiv.

Hovedenhet - 1.etasje



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

aktiv.

Hovedenhet - Underetasje.



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

aktiv.

Enhet 2 - 1.etasje



1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod (Ikke byggemeldt/ikke godkjent).



Luftig stue med gode vindusflater og dobbel skyvedør i glass ut til verandaen på ca. 29 kvm.





Stuen ligger i delvis åpen løsning med kjøkkenet og har en avlang og møbleringsvennlig form.



Her er det plass sofaløsning og spisebord.

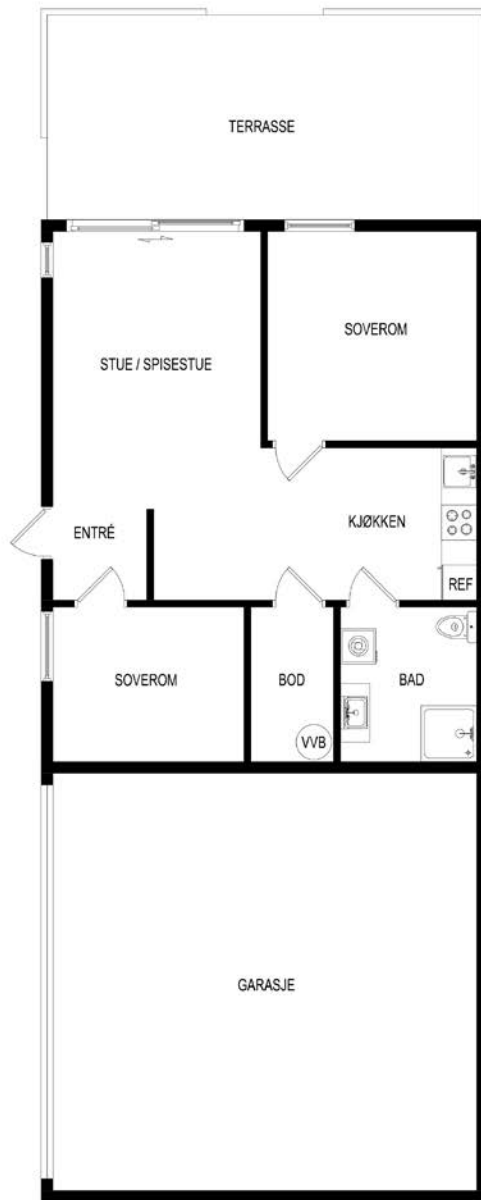




Badet er tidløst flislagt med mørkegrå gulvfliser, og hvite, avlange veggfliser med grå dekorbord.



Badet har varme i gulv, og innredningen består av servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører.



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

aktiv.

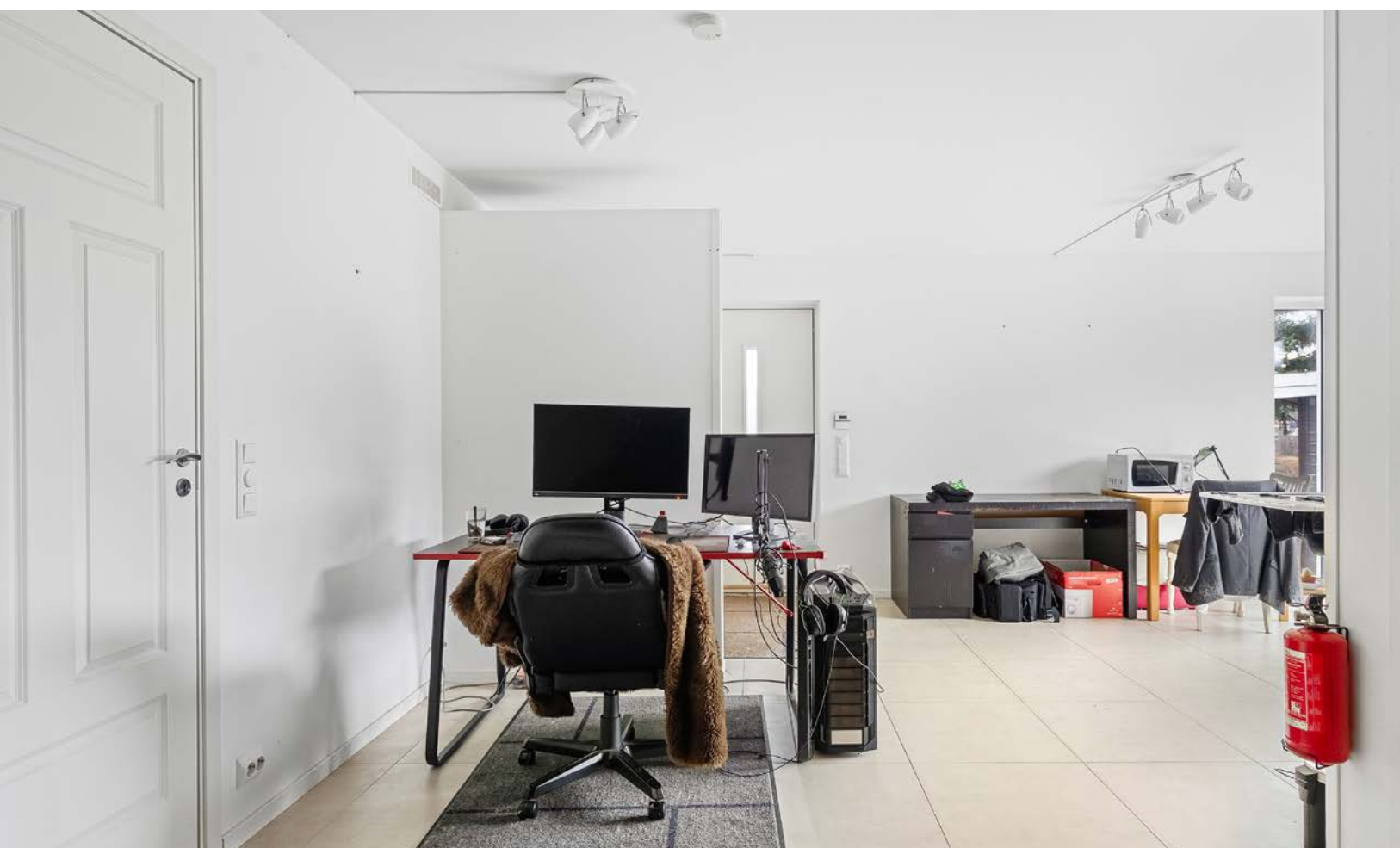
Enhet 1 - Underetasje



Underetasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad/vaskerom.

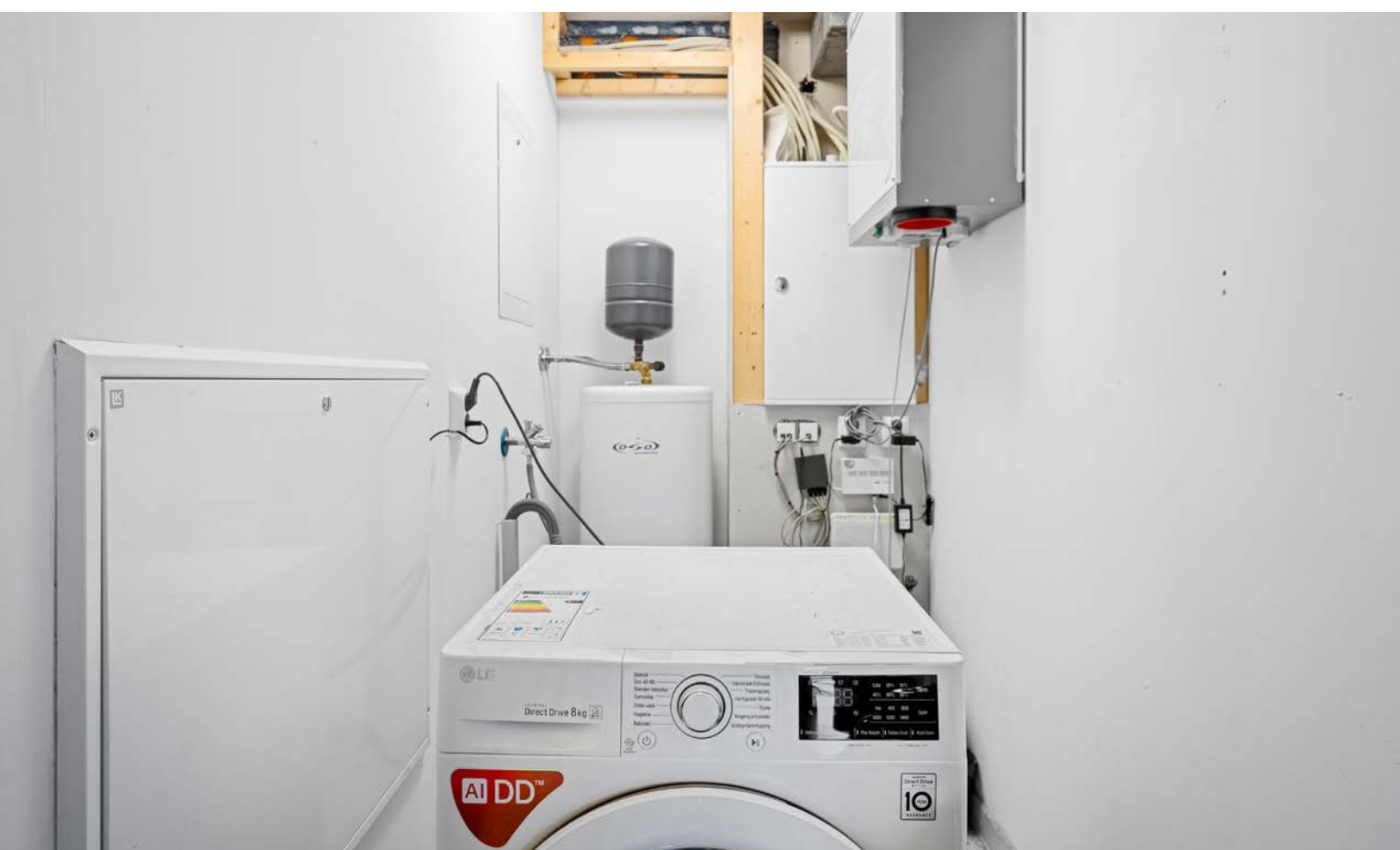


Stuen har delvis åpen kjøkkenløsning,





Kjøkkenet ligger godt tilbaketrasket og har en moderne innredningen med slette, trefolierte fronter.







Nabolagsprofil

Åslandsbakken 53B - Nabolaget Figved/Rossåsen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Figgjohuset Linje 23, X39, N95	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 6.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 24.2 km
Stavanger Sola	22 min

Skoler

Figgjo skole (1-10 kl.) 362 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Sandnes International School (1-10 kl.) 96 elever, 9 klasser	10 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 9.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 9.5 km

«Her er det rolig og vakkert. En fredelig plett i ett rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

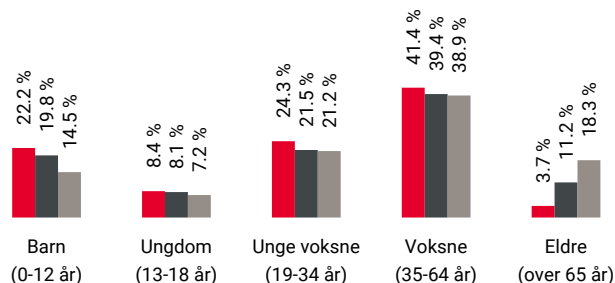
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Figved/Rossåsen	1 569	576
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Figgjoelva barnehage (0-5 år) 26 barn	12 min 0.9 km
Figgjo barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 2.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Joker Figgjo	13 min
Rema 1000 Opstadveien PostNord	5 min 2.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



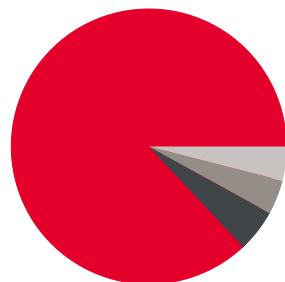
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Figgjohuset og Figgjo stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min	0.6 km
	Såtaveien balløkke Ballspill	25 min	2 km
	NorFit 24/7	5 min	
	Frisk helsesenter	6 min	

Boligmasse

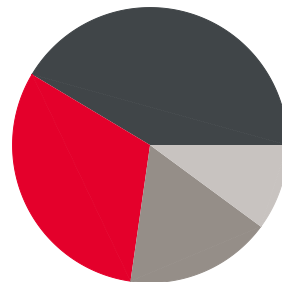


- 87% enebolig
- 5% rekkehus
- 4% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Ålgård	5 min
	Vitusapotek Ålgård	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

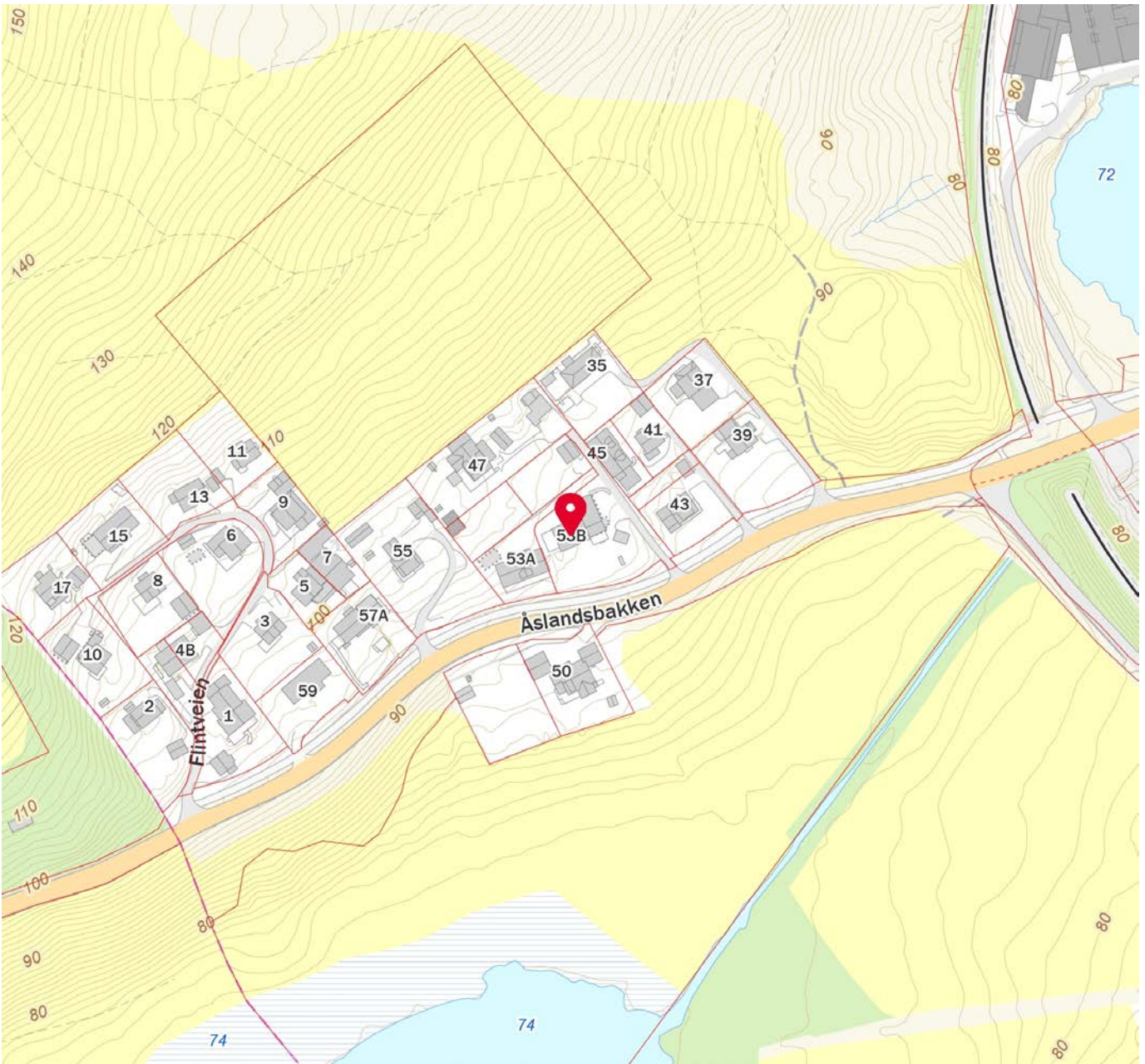
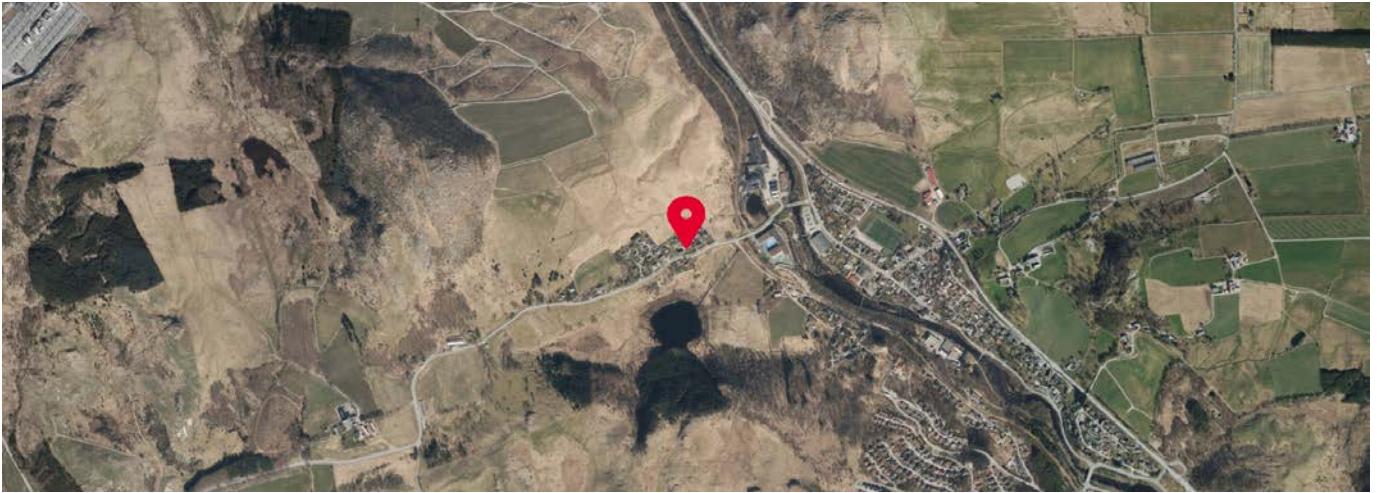


0% 43%

- Figved/Rossåsen
- Ålgård/Figgjo
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240267	
Selger 1 navn	
Ørjan Skjæveland	
Gateadresse	
Åslandsbakken 53B	
Poststed	Postnr
FIGGJO	4332
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	6866998

Document reference: 1403240267

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

1 av leilighetene er godkjent

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1403240267

Tilleggs kommentar

Ventilasjons aggregat fungerer ikke.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åslandsbakken 53 B, 4332 FIGGJO
 SANDNES kommune
 # gnr. 29, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 08.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2313

Referansenummer: KC6317

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

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

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

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

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1959, senere med tilbygg i 2015 med underetasje og 1 etasje, hvor av u- etg. er godkjent som egen boenhet.

Utleiedel i 1 etg. er ikke godkjent for utleie.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Boligen er oppført med grunnmur av tegl stein på eldste del og betong på tilbygg. Yttervegger på eldste del har yttervegger av teglstein med pussede overfalter utvendig, tilbygg med trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon teknet med betong takstein på eldste del og pvc belegg på tilbygg som har flatt tak.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

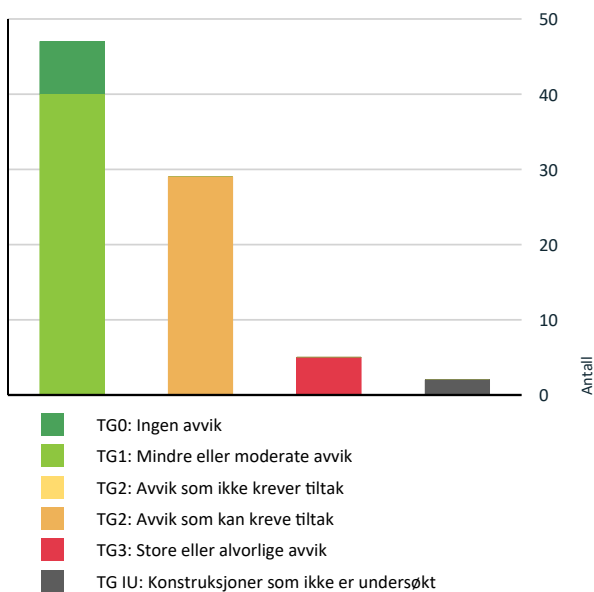
Tegninger foreligger på tilbygg, men stemmer ikke med 1 etg. som er innredet for utleie.

Hovedbolig har ikke plantegninger.

Hva arealene er godkjent som i hovedbolig og tilbygg, følger tegninger innsendt til kommunen.

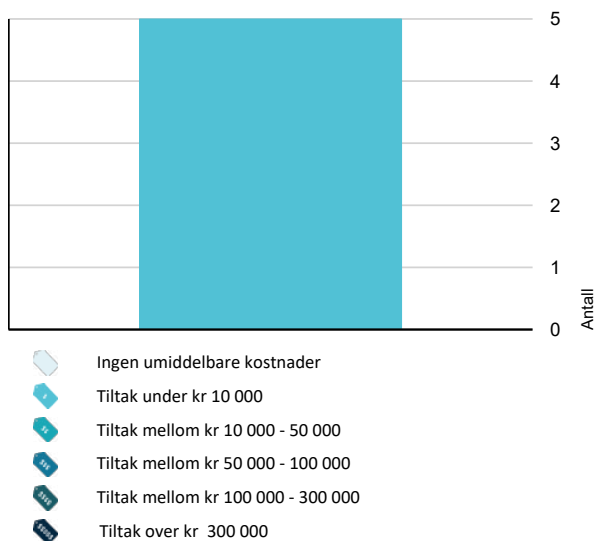
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1959/2015).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

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

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse hovedbolig.

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg [Gå til side](#)

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

Avstand mellom taksperr er ca 80-90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til dimensjonering av takkonstruksjon, konstruksjonen har noe skjevheter pga dette.
Det er mangelfull isolering på loft.

Innvendig > Rom Under Terreng - Hovedbolig [Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fliselagte og steinbelagte vegger som vender mot terreng.

Utvendig > Skyvedør 1 etg. [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under dør mangler.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - hovedbolig [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utvendig > Takteking - tilbygg [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takteking er ikke besikttet pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Gulv mot grunn - tilbygg u-etg [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utvendig > Renner og nedløp - Hovedbolig [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Taknedløp er ikke tilkoblet til oppstikk beregnet for takvann.

Innvendig > Radon - Hovedbolig [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon - hovedbolig [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Puss mangler på hjørne i fasade sør/vest

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sot renner på pipe og ut av feieluke på loft.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Utvendig > Takkonstruksjon - Hovedbolig [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Laminat gulv har et underlag som gjør at tverr skjøter i laminat svikter, dvs. at underlaget er for mykt og laminat har ingen bærende evne.

Det er ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under badekar har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hovedbolig [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder lekker i koblinger på topp av bereder.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - u-etg. leil [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvanns tank legger vann via over trykksventil på bereder.

Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hovedbolig [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

Tomteforhold > Drenering - hovedbolig [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur - hovedbolig [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade ved hoved inngang til bolig/tilbygg og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1959

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygg til hoved bolig med en godkjent utleiedel, tilbygg er på 2 plan.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking - hovedbolig

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (3mm sutaksplater, d-papp, strø, og lekter)

Utstikk og vindskier fremstår i god stand.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pvc duk.

Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Renner og nedløp - Hovedbolig

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er ikke tilkoblet til oppstikk beregnet for takvann.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling av taknedløp mot oppstikk beregnet for takvann må regnes med.



Nedløp er ikke koblet mot oppstikk beregnet for takvann ved fasade til hovedinngang.

Tilstandsrapport



Nedløp er ikke koblet mot oppstikk beregnet for takvann ved fasade til hovedinngang.

1 TG 1 Nedløp og beslag - tilbygg

Tak nedløp er av pvc.
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på nedløp ved befarings.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

1 TG 2 Veggkonstruksjon - hovedbolig

Ytterveggene har mur konstruksjon med pussede fasader utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Puss mangler på hjørne i fasade sør/vest

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må regnes med på fasader.



Hjørne på fasade mangler puss.

1 TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

1 TG 2 Takkonstruksjon - Hovedbolig

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperre konstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Avstand mellom taksperer er ca 80-90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til dimensjonering av takkonstruksjon, konstruksjonen har noe skjevheter pga dette.

Det er mangelfull isolering på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjevheter synes å være stabile i takkonstruksjon, men bør følges med på for evt. endringer/behov for tiltak.

Komplettering av isolasjon må regnes med på loft.



Takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Mangel full isolasjon i bjelkelag.



Mangel full isolasjon i bjelkelag.

! TG IU Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak, hvor hele konstruksjonen er laget som en konstruksjon i tre. Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra. Det er ikke observert fuktskader eller andre skader ved kontroll av overflater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på takkonstruksjonens oppbygging.

! TG I Vinduer

Boligen/tilbygg har PVC vinduer med 2-lags glass. Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

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

! TG 1 Dører

Boligen/tilbygg har malt hoved ytterdører i tre og skyvebalkongdører i PVC.

! TG 2 Skyvedør 1 etg.

Hoved bolig har skyvebalkongdør i PVC med utgang fra stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under dør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag bør monteres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjon.



Beslag under skyvedør mangler.

! TG 3 Terrasse hovedbolig.

Terrasse med støpt betong dekke og med utgang fra stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler på støpt plate.

! TG 2 Terrasse- tilbygg 1 etg.

Terrasse i tre, med utgang fra stue/kjøkken.
Tekket og med løst utlagt tregulv.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse ligger over innredede boligrom og med usikker konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på oppbygging av konstruksjon om mulig.

! TG 1 Terrasse - tilbygg u-etg.

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag i hovedbolig.

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

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Måling er foretatt i stue/kjøkken i 1 etg.

! TG 2 Gulv mot grunn - tilbygg u-etg

Gulv i u-etg. (leilighet) har støpt gulv ned mot grunn og fliselagt. Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter og løse fliser.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Målinger er foretatt i stue/kjøkken.

! TG 2 Radon - Hovedbolig

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 0 Radon - Tilbygg

Tilstandsrapport

Bygget er utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Utvendig er pipe beslått med metallbeslag. Ingen synlige sprekker i u-etg, 1.etg. Ildsted er ikke montert i bolig. Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede. Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sot renner på pipe og ut av feieluke på loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp, samt tetting rundt pipe.



Sotrenner på pipe.



Sotrenner ut av feieluker.

TG IU Rom Under Terreng - Hovedbolig

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fliselagte og steinbelagte vegger som vender mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/fyllings dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Gulv av laminat i utleiedel 1 etg. (tilbygg)

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminat gulv har et underlag som gjør at tverr skjøter i laminat svikter, dvs. at underlaget er for mykt og laminat har ingen bærende evne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utskiftning av laminat på sikt.

VÅTROM

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstill: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstill: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TO 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerende fall som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres slik at fall mot sluk kombinert med oppbrett av membran ved dørterskel tilfredsstillende preakseptert løsning for våtrom/bad.



Ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstill: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med 2 vasker/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Slukrenne er sjekket, slukrenne er av nyere dato. Tegn til membran i sluk, men kan ikke påvise om membran er klemt med klemring i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Overflater Gulv

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

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

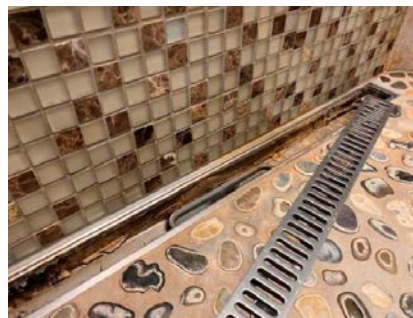
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Slukrenne.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde
eller lite hensiktsmessig.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone bad kjeller hovedbolig.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med fliser på gulv og vegger.
Skyllekar montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon. Sluk er sjekket, sluk er ca 15-20 år utfra type sluk. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.
Gulv har ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

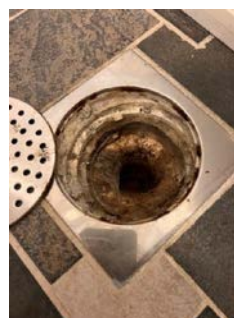
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde
eller lite hensiktsmessig.

KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2015

Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.

Lokalt fall i dusj sone.

Årstall: 2014 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Sluk.

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom (bod iflg. plantegning) med fliser på gulv og malte vegger. Skyllekar montert på vegg
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon



Sluk.

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/spil og vegghengt toalett.
Badekar med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket i dusjsone, sluk er ca 20-25 år gammel utfra type.
Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Sluk under badekar er ikke sjekket pga badekarets plassering over denne, men basert på at membran var korrekt utført ved sluket i dusjsone, legges det til grunn at membran er korrekt utført i sluk under badekar.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone, gulv ellers har ikke fall og ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TO 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerende fall/membran som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall/oppbrett av membran ivaretas/etableres ihht. preaksepterte løsninger for bad/våtrom.



Ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under badekar har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.



Ingen synlig lekkasje varsler under toalett i 1 etg hovedbolig.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone 1 etasje hovedbolig.

KJØKKEN

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag.

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag.

Tilstandsrapport

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Hoved boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
 Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

TG 1 Ventilasjon - Leilighet 1 etg.

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon - Leilighet u-etg.

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank - Hovedbolig

Varmtvannsbereder på ca 300 liter, plassert i vaskerom.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder og synlig lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder lekker i koblinger på topp av bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvanns tanken må regnes med utskiftning om kort tid.

Tilstandsrapport



Lekkasje på topp av bereder, 2 plasser.

TO 2 Varmtvannstank - u-etg. leil

Varmtvannsbereder på ca 100 liter, fra 2015 og plassert i vaskerom.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank legger vann via over trykksventil på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventil må regnes med å byttes.

TO 1 Varmtvannstank - 1 etg. leilh.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 2 Vannbåren varme

Boligen har oppvarmingssystem med vannbåren varme via varmtvannsbereder i hovedbolig og 1 etg. av tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Elektrisk anlegg - 1 etg. leil

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

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Elektrisk anlegg - Hovedbolig

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

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

El installasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Elektrisk anlegg - u-etg. leil

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

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

El installasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering - hovedbolig

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsperre på grunnmur enkelte steder. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Drenering - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsperre på grunnmur enkelte steder, men mangler topplist for å hindre slagregn og smuss å komme mellom fuktsperre og grunnmur. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

TG 2 Grunnmur - hovedbolig

Grunnmur er av teglstein med pussede overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Grunnmur - tilbygg

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

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten ligger i skrånende terreng og med lite avrenning fra bolig ved hoved inngangsside til hoved bolig.

Til orientering:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade ved hoved inngang til bolig/tilbygg og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller (hovedbolig)	78			78	
1 Etasje (Hovedbolig)	79			79	
Underetasje (Leilighet 1)	58	53		111	20
1 Etasje (Leilighet 2)	77			77	30
SUM	292	53			50
SUM BRA	345				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (hovedbolig)	3 Soverom , Bad , Vaskerom , Gang , Bod		
1 Etasje (Hovedbolig)	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Entré		
Underetasje (Leilighet 1)	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Vaskerom , Entré	Garasje , Bod (utenfor boenhet)	
1 Etasje (Leilighet 2)	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré/gang , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger på tilbygg, men stemmer ikke med 1 etg. som er innredet for utleie.

Hovedbolig har ikke plantegninger.

Hva arealene er godkjent som i hovedbolig og tilbygg, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	289	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ørjan Skjæveland	Kunde
	Ørjan Skjæveland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	29	16		0	1625.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åslandsbakken 53 B

Hjemmelshaver
Skjæveland Ørjan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Eldre bolig. Ingen bygnings dokumentasjon på denne bolig i Gjesdal Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Gjesdal Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	20.05.2014	Mottatt 11.11.2024 Tegninger gjelder tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.01.2016	Gjelder tilbygg Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 11.09.2015.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

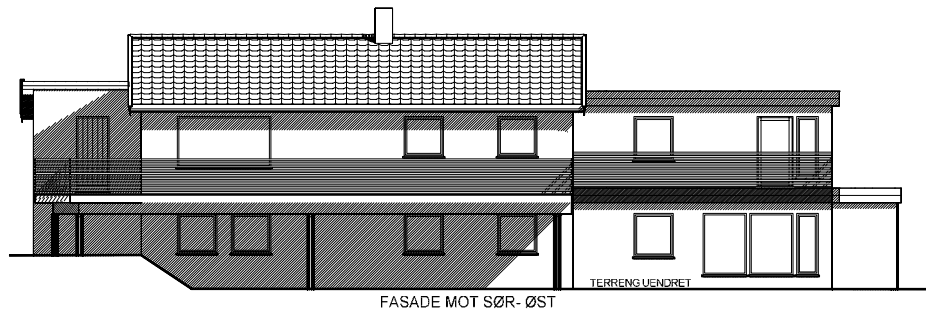
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

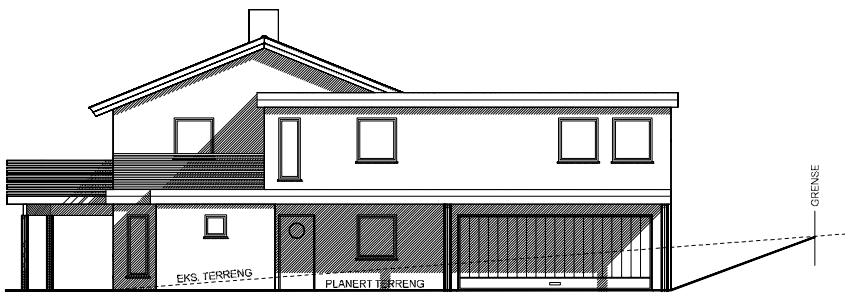
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC6317>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


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

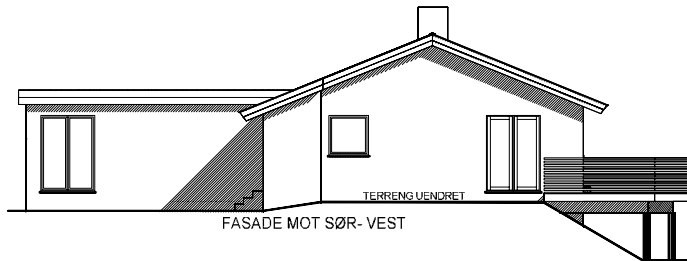
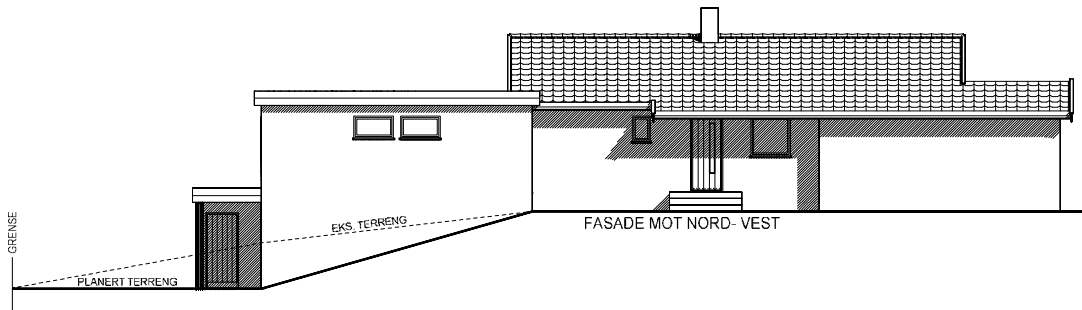



FASADE MOT SØR-ØST

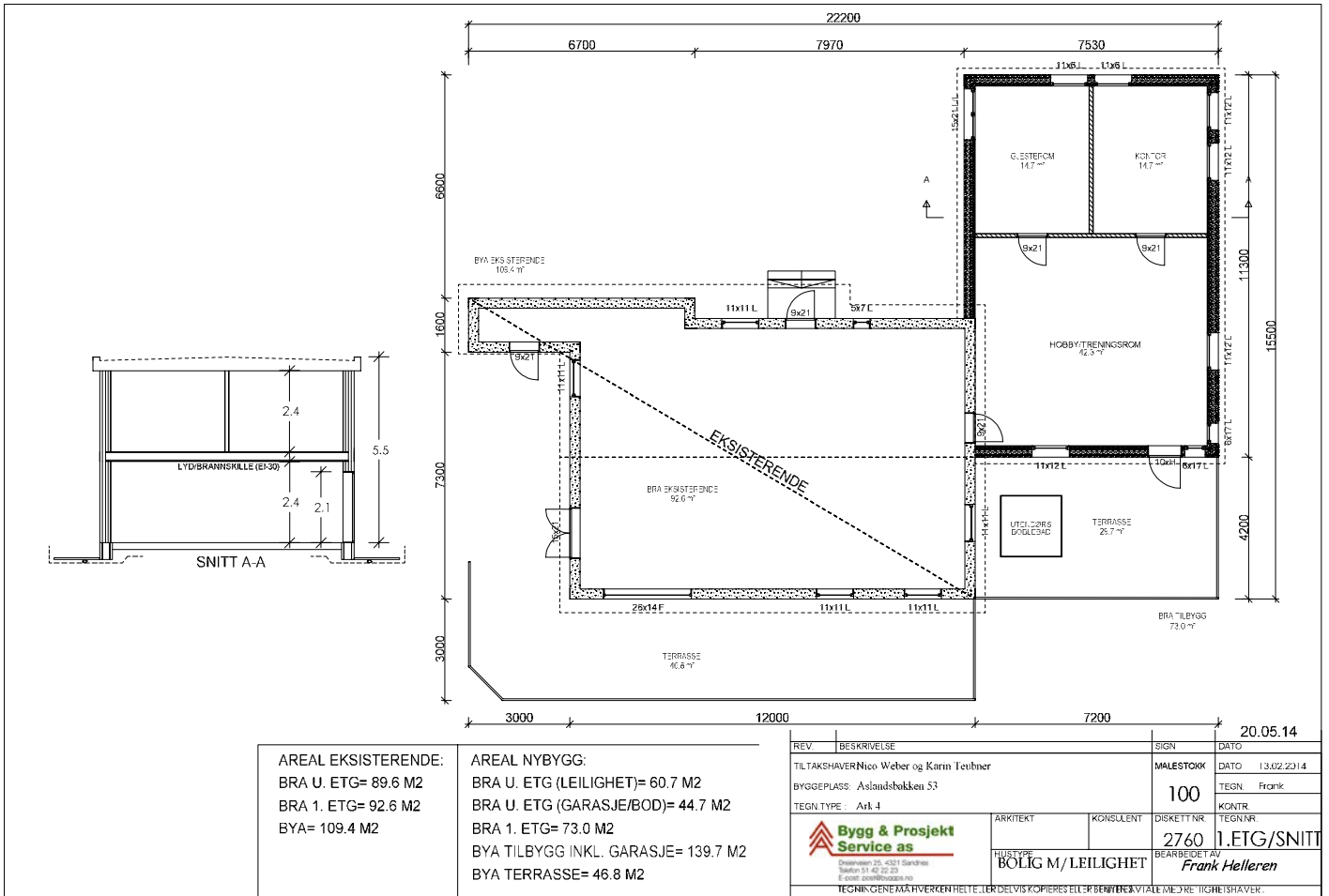


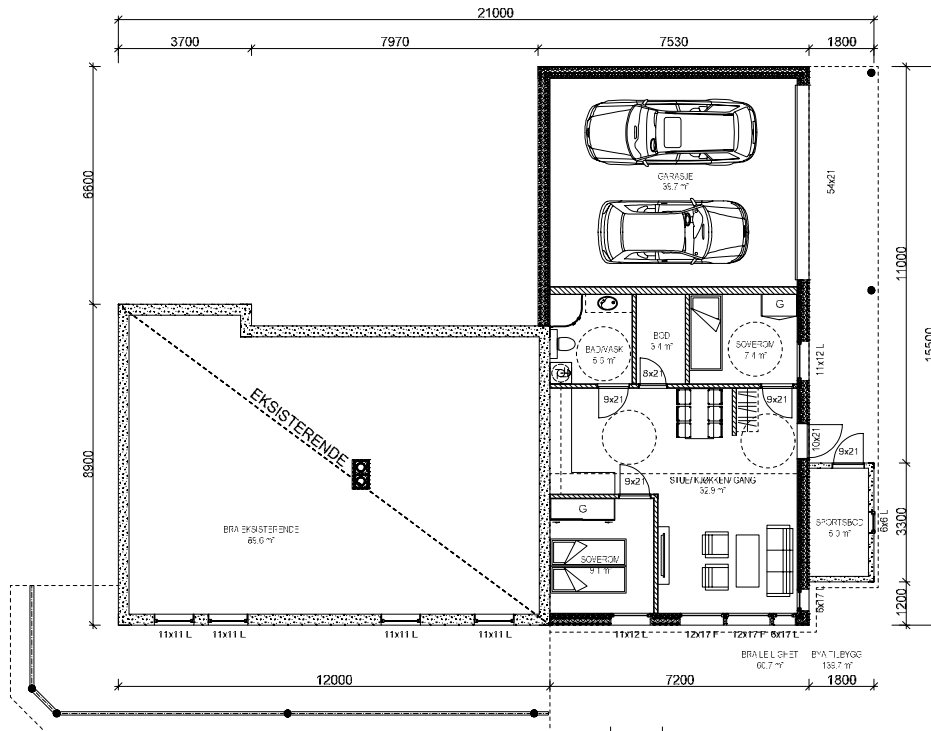
FASADE MOT NORD-ØST

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	20.05.14
TILTAKSHVER:	Nico Weber og Karin Teubner	MALESTØKK	100
BYGGEPLASS:	Aslandsbukken 53	DISKETT NR.	2760
TEGN. TYPE:	Ark. 2	KONTR.	FASADER 1
 Drøbakveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@bvsp.no	ARKITEKT	KONSULENT	BEARBEIDET AV
	HUSTYPE BOLIG M/LEILIGHET		Frank Hølleren
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT, LER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AV IALLE MELDRE TILGJELIGHAVLER.			



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	20.05.14
TILTAKEHVER:	Nico Weber og Karin Teubner	MALESTØKK	100
BYGGEPLASS:	Aslandsbukken 53	DISKETT NR.	2760
TEGN. TYPE:	Ark. 3	TEGN. NR.	FASADER 2
 Drøbakveien 215, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@bvaps.no	ARKITEKT	KONSULENT	BEARBEIDET AV
	HUSTYPE BOLIG M/LEILIGHET		Frank Hølleren
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES			UTEN AVTALE MED DE TILGJENGELIGE





REV.		BESKRIVELSE	SIGN.	20.05.14
TILTAKSHAVER Nico Weber og Karin Teubner			MALESTOKK	1:20/2:20/4
BYGGEPLASS: Aslandsbøkken 53			100	TEGN: Frank
TEGN.TYPER: Art. 1			DISKETT NR.	KONTR. TEGN NR.
<p>Drøbakveien 25, 4321 Sandnes Telefon: 01 42 22 23 E-post: post@byggservice.no</p>			ARKITEKT	KONSULENT
			HUSETYPER: BOLIG M/LEILIGHET	DISKETT NR. 2760
			BEARBEIDET AV Frank Hellenen	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES BORTEN AV IALLE MEDRETTIGHETSHAVERE.				



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 04.01.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 14/04107-18
Arkivkode: 29/16

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 29/16 Byggeadresse: Åslandsbakken 53 B

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-23 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m²
112 Enebolig med hybel eller sokkelleilighet-37 Endring av bygg - bruksendring

Ansvarlig søker m/adr: Bygg & Prosjekt Service AS (1), Dreierveien 25, 4321 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO
Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 16.12.2015.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, gitt i rammetillatelse datert 16.07.2014 og igangsettingstillatelse datert 10.09.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 11.09.2015.

Vedtak:

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

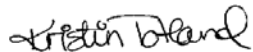
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.



Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Bygg & Prosjekt Service AS (1)
Dreierveien 25
4321 SANDNES

Sandnes, 16.07.2014

Deres ref:
Saksbehandler: Hanne Christin Lindelid

Vår ref: 14/04107-5
Arkivkode: 29/16

Rammetillatelse etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1 jf § 21-4, 4 ledd – dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2

Gnr./Bnr: 29/16

Byggeadresse: Åslandsbakken 53 B

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Enebolig-Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2
Enebolig med hybel eller sokkelleilighet-Endring av bygg - bruksendring

Tiltaksklasse:

Ansvarlig søker m/adr:

Tiltakshaver m/adr:

Bygg & Prosjekt Service AS (1), Dreierveien 25, 4321 SANDNES

Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Søknad om tillatelse datert: 07.04.2014

mottatt: 05.05.2014

Siste dokument mottatt: 18.06.2014

Fakta: Det søkes om tillatelse til tilbygg til eksisterende bolig og etablering av leilighet. Tilbygget er omsøkt med en størrelse på 140 m² BYA og 178 m² BRA hvorav 61 m² BRA er leilighet, 45 m² BRA er garasje og sportsbod, og 73 m² BRA tilhører eksisterende bolig.

Rammeplan fra Statens vegvesen har ved noen fylkes- og riksveier satt en annen byggegrense enn 50 meter. Omsøkt tiltak ligger over 30 meter fra vegmidte til fylkesvei 220, og her er satt en byggegrense på 30 meter. Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra veglova § 29 fra Statens vegvesen.

Gjeldende plan: Kommuneplanen med utfyllende retningslinjer og kommentarer (område avsatt til boligbebyggelse) samt plan- og bygningsloven § 11-6. Eiendommen er uregulert.

Byggesakssjefens vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 1.2 for oppføring av tilbygg til bolig og etablering av leilighet.

Det følger plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Søknad om dispensasjon begrunnes med at det er en stor eiendom, og byggesakssjefen ser at det er god plass til uteoppholdsareal for begge enhetene. Videre vil det at man tillater en ekstra boenhet ikke være til hinder for senere regulering da det er praksis i regulerte områder å tillate ekstra leilighet i eksisterende eneboliger. Det vil heller ikke vesentlig tilsidesette formålet om boligbebyggelsen. Dispensasjon kan dermed gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gjøres oppmerksom på at det ved søknad om igangsetting må klareres hvem som søker om ansvarsrett for utførende membran våtrom, og videre må det også sendes inn søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for våtrom.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 1.2.

Det gis rammetillatelse med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 21-4, 4 ledd på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Byggearbeid må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5 ledd.

Det blir gitt lokal godkjenning og ansvarsrett for følgende fagområder:

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Bygg & Prosjekt Service AS (1)		Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Bygg & Prosjekt Service AS (1)	Arkitektur	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Nico Weber	Oppsett ferdig betongblokker med isolasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Nico Weber	Oppsett av ferdig betongblokker med isolasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	A TO V Entreprenør AS	Tømmerarbeid og byggeteknikk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Rørteknikk AS	Innvendig sanitær	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Rørteknikk AS	Innvendig sanitær	Tiltaksklasse 1

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

MBCox

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Hanne Christin Lindelid
Jurist

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

SITUASJONSPLAN

Fasader 1.pdf

Fasader 2.pdf

Plan 1. Etg og snitt.pdf

Plan U. Etg.pdf

Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:

Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Bygg & Prosjekt Service AS (1)
Dreierveien 25
4321 SANDNES

Sandnes, 10.09.2014

Deres ref:
Saksbehandler: Christina Tangen Bendikssen

Vår ref: 14/04107-12
Arkivkode: 29/16

Igangsettingstillatelse gis etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §21-4, 4. ledd

Gnr./Bnr: 29/16	Byggeadresse: Åslandsbakken 53 B
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	Enebolig-Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2 Enebolig med hybel eller sokkelleilighet-Endring av bygg - bruksendring 1
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Bygg & Prosjekt Service AS (1), Dreierveien 25, 4321 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Fakta: Det ble gitt rammetillatelse for tiltaket 16.07.2014. Det søkes nå igangsettingstillatelse for hele tiltaket. Det er ingen endringer i tiltaket. Vegvesenet har gitt dispensasjon fra vegloven § 29 på gitte vilkår.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 jfr § 21-4, 4 ledd gis igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse innsende følgende dokumentasjon:
 - a) **Energieffektiviteten i tiltaket i henhold til byggteknisk forskrift 10 kap.14**
 - b) Tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf. byggesaksforskriften § 8.1.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Det blir gitt lokal godkjenning og ansvarsrett for følgende fagområder:

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig søker	Bygg & Prosjekt Service AS (1)		Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Bygg & Prosjekt Service AS (1)	Arkitekturprosjektering	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Nico Weber	Byggeteknikk: Tømmerarbeide og byggeteknikk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Nico Weber	Betong: Stedstøpt konstruksjon. Radon: Radonsikring.	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Rørteknikk AS	Innvendig sanitær	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende	Rørteknikk AS	Ventilasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Rørteknikk AS	Innvendig sanitær. Ventilasjon.	Tiltaksklasse 1
Uavhengig kontroll utførelse	TM Byggetek AS	Kontroll av våtrom	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	A TO V Entreprenør AS	Tømmerarbeid og byggeteknikk	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	OK Bad As	Membran i våtrom	Tiltaksklasse 1

Måルトolerance for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

M Brox

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Christina Tangen Bendikssen
Saksbehandler

Henvelnelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Nico Weber, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Karin Teubner, Åslandsbakken 53, 4332 FIGGJO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 29, Bruksnr 16	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	808 Figved
Veiadresse:	Åslandsbakken 53 B, gatenr 35250	Valgkrets:	4 Figgjo
	4332 Figgjo	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4601 Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.09.1928	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 625,8 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	1108/29/16	0,0
Feilretting	Forretning: Matrikkelført:	03.03.2014 03.03.2014	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	1108/29/16 1108/29/19 1108/29/83 1108/29/145 1108/29/318 1108/29/465	-723,9 0,0 0,0 0,0 0,0 723,9
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.02.2014 25.03.2014	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1108/29/16 1108/29/18 1108/29/317 1108/29/318 1108/29/357 1108/29/465	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.02.2014 11.02.2014	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	1108/29/16 1108/29/18 1108/29/19 1108/29/64 1108/29/145 1108/29/317 1108/29/318 1108/29/357 1108/29/465	-795,4 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 795,3
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.04.2008	Avgiver Mottaker	1108/29/16 1108/29/357	-491,5 491,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.01.1996	Avgiver Mottaker	1108/29/16 1108/29/317	-480,4 480,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.01.1996	Avgiver Mottaker	1108/29/16 1108/29/318	-510,8 510,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	08.02.1967	Avgiver Mottaker	1108/29/16 1108/29/74	-29,0 29,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.04.1957	Avgiver Mottaker	1108/29/16 1108/29/64	-1 575,0 1 575,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	18.09.1928	Avgiver Mottaker	1108/29/3 1108/29/16	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åslandsbakken 53 B	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åslandsbakken 53 B	H0101	Bolig	291,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	356,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	356,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	170014766			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		158,0		158,0				
H01	1		198,0		198,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

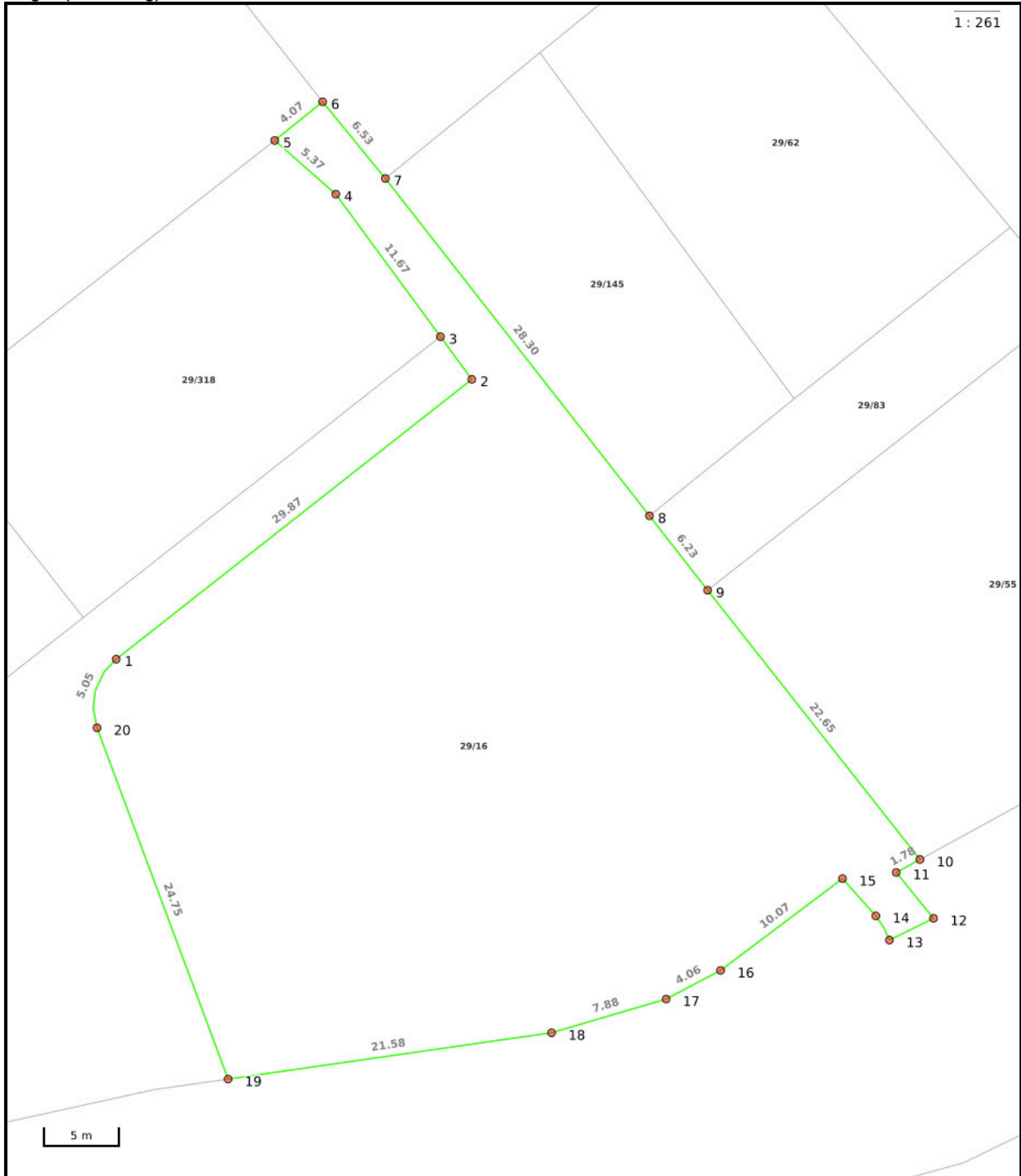
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 261

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 625,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 710,05	315 115,70	29,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 520 730,56	315 137,42	3,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 520 733,19	315 135,10	11,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 520 741,94	315 127,38	5,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 520 745,11	315 123,05	4,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 520 747,94	315 125,97	6,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 520 743,27	315 130,54	28,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 520 722,64	315 149,91	6,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 520 718,09	315 154,17	22,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 520 701,63	315 169,73	1,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 520 700,64	315 168,25	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 520 697,84	315 170,97	3,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 520 696,15	315 168,20	1,84m	Terrengmålt	10	-4,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 520 697,66	315 167,16	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 520 699,91	315 164,75	10,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 520 693,15	315 157,28	4,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 520 690,94	315 153,87	7,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 520 688,05	315 146,54	21,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 520 683,09	315 125,54	24,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 520 705,41	315 114,84	5,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	4,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Sandnes kommune

Ledningskart

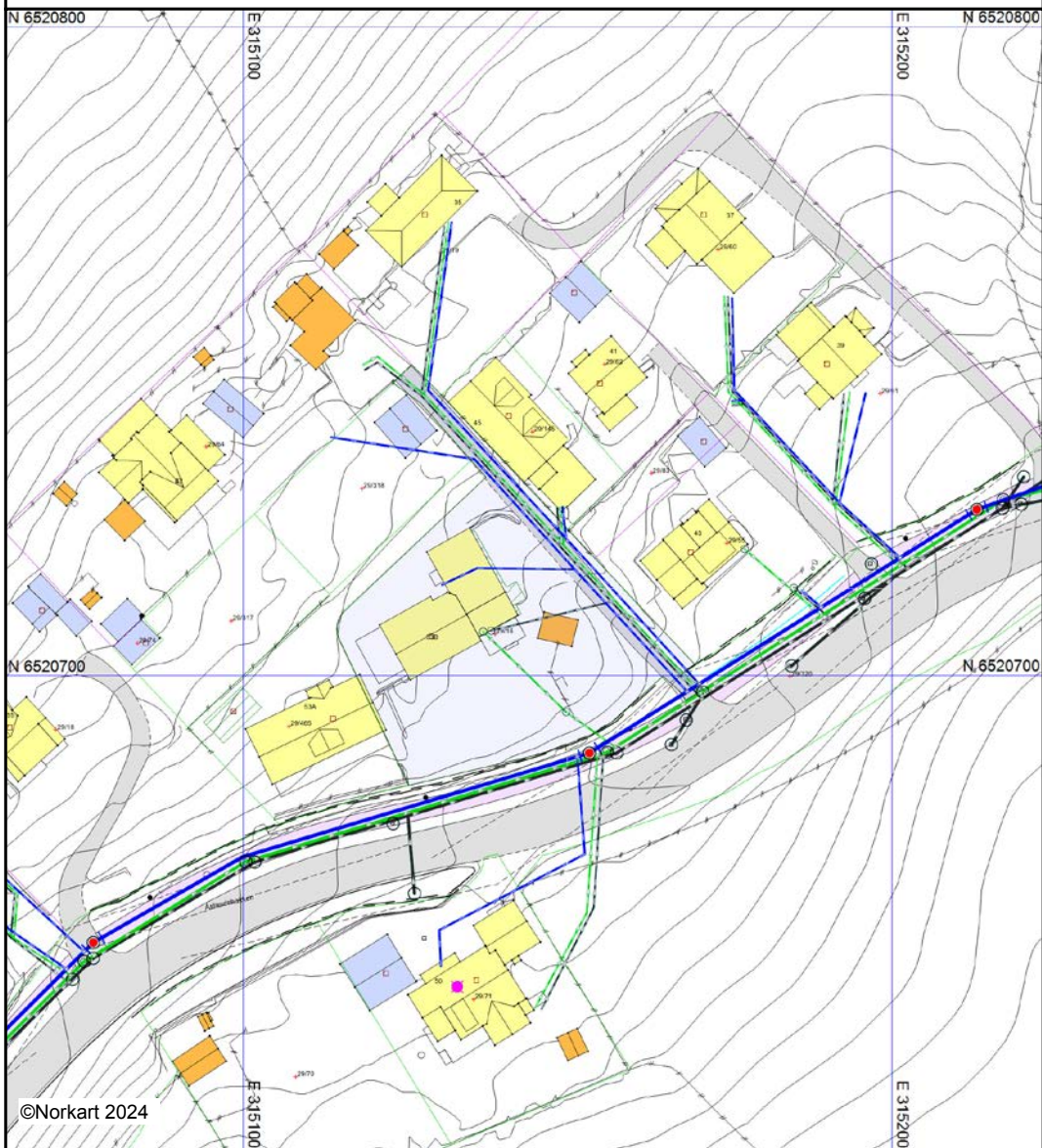
Eiendom: 29/16
Adresse: Åslandsbakken 53B
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



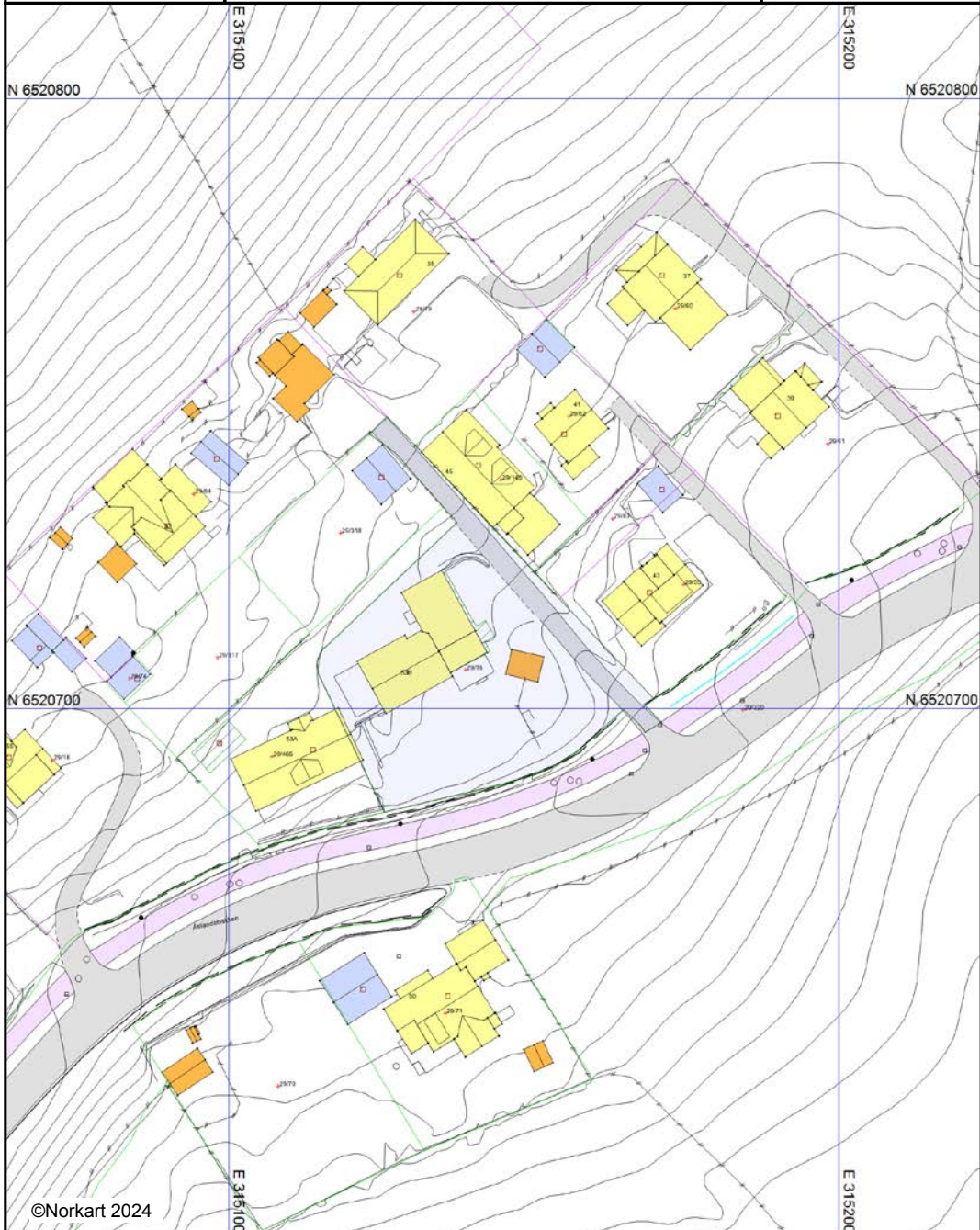
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/16
Adresse: Åslandsbakken 53B
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense < 200 cm






Tiltak

-  BygningTiltak




VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkekant
-  Autovern
-  Veg



Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt


Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Trapp
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Skrå forstøtningsmur
-  Skjerm

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	29	Bnr:	16	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åslandsbakken 53B, 4332 FIGGJO						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles privat overvannsledning med andre eiendommer: Ja Nei

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 26.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åslandsbakken 53B, 4332 FIGGJO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 625 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 1 626 m² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550</p> <hr/> <p>Delareal 1 626 m² BestemmelseOmrådenavn Parkeringssone 4 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg</p>

Delareal	5 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 277 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003106				
Navn	Reguleringsplan for gang- og sykkelvei Fv 220, Åslandsbakken				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	01.02.2005				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/3833/Gjeldende_bestemmelser_2003106.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>14 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr></table>	Delareal	14 m ²	Formål	Felles avkjørsel
Delareal	14 m ²				
Formål	Felles avkjørsel				
	<table><tr><td>Delareal</td><td>11 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Annen veigrunn</td></tr></table>	Delareal	11 m ²	Formål	Annen veigrunn
Delareal	11 m ²				
Formål	Annen veigrunn				



Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/16
Adresse: Åslandsbakken 53B
Utskriftsdato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Privat veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	
	Felles avkjørsel
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	
	Undervisning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
	Bane (nærmere angitt baneformål)
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12	
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



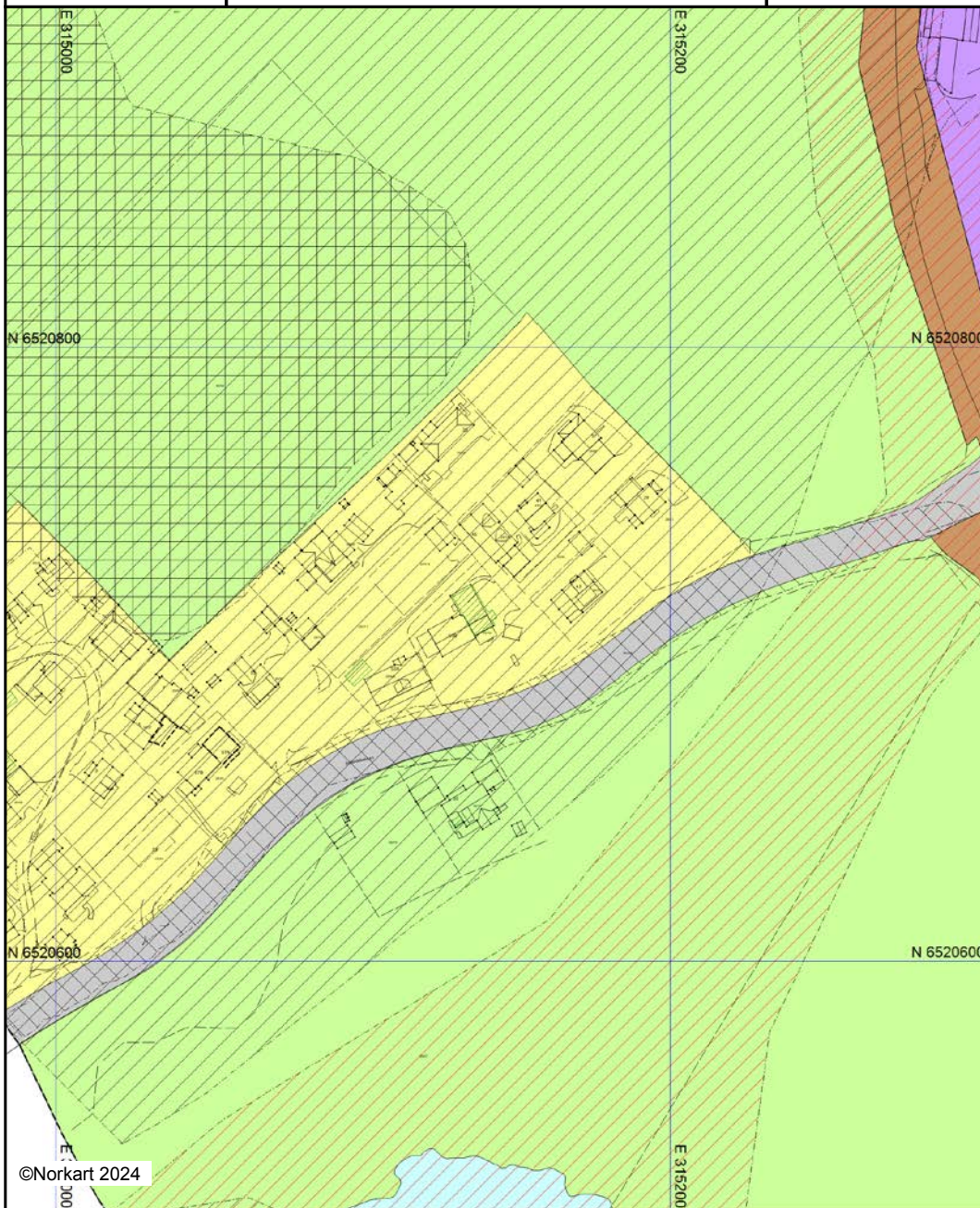
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/16
Adresse: Åslandsbakken 53B
Utskriftsdato: 26.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant i tunnel
	Kjørebane kant
	Autovern
	Vegskulderkant
	Vegbom
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsavgrensning på tiltak
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
Jernbanedata	
	Jernbane spornmidt
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)	
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)	
	Faresone grænse
	Støysonegrænse
	Angitthensynsonegrænse
	Båndlegginggrænse
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grænse for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


 Rett skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åslandsbakken 53B
4332 FIGGJO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre