

Vipeveien 24



Velkommen til

Vipeveien 24



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Ganddal

Flott enebolig i blindvei med pent opparbeidet og solrik hage
Sentral og barnevennlig beliggenhet | "Alt" på ett plan

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
BRA-i	192 kvm
Totalt BRA	209 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1962

Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Enebolig innerst i blindvei med solrik hage med stor terrasse. Her bor man barnevennlig og sentralt i et populært boligområde på Ganddal.

- Boligen kort oppsummert:
- Flott beplantning med blomster i alle regnbuens farger
- Sol fra morgen til kveld i hage
- Garasje på 17 kvm
- Kjøkken med benkeplate i marmor
- Stue, kjøkken, bad, tre soverom og TV-stue på ett plan
- Innredet kjeller med kjellerstue, bad, bodareal og soverom (ikke omsøkt)
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Sentral og barnevennlig beliggenhet
- Få minutters gange til barnehage, barne- og ungdomsskole
- 300 meter til Stokkalandsvatnet med flott tursti

Arealer og innhold

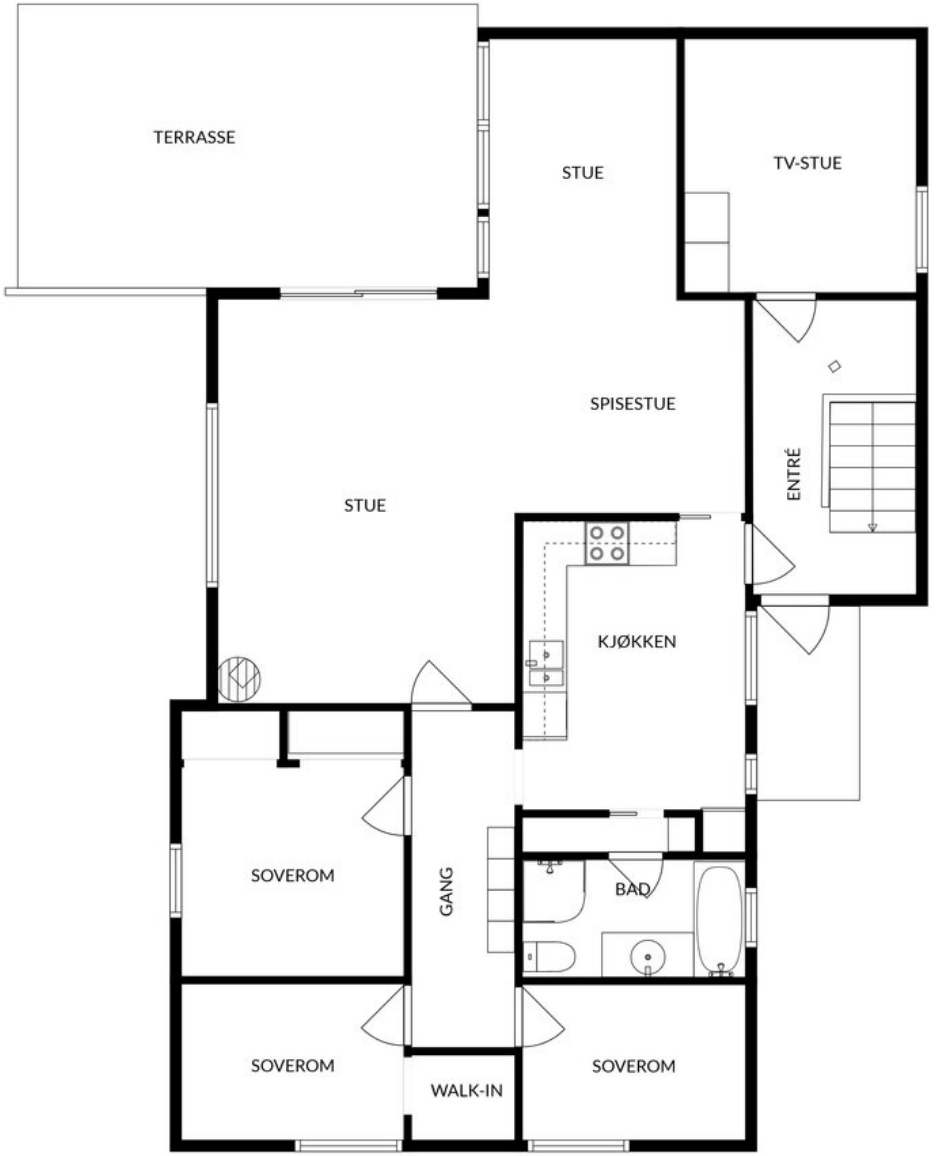
BRA-i:	192 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	209 kvm
TBA:	22 kvm

Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Gang, gang 2, kjellerstue, gang 3, gang 4, bad/vaskerom og to boder.
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Gang, stue, kjøkken, stue 2, gang 2, tre soverom og bad.
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

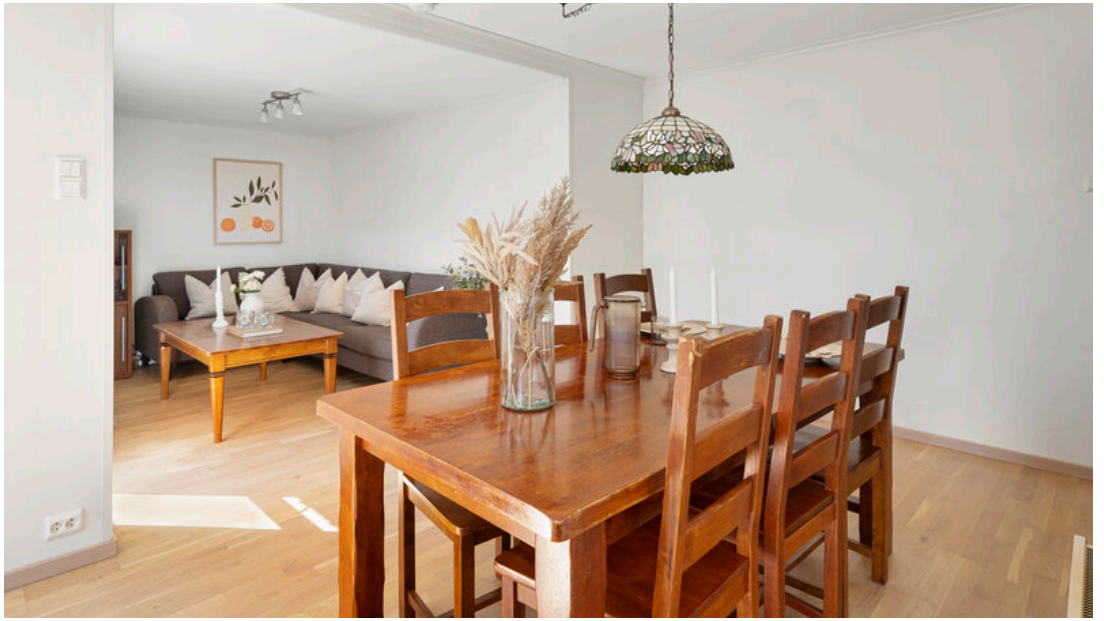


1. ETASJE



2. ETASJE













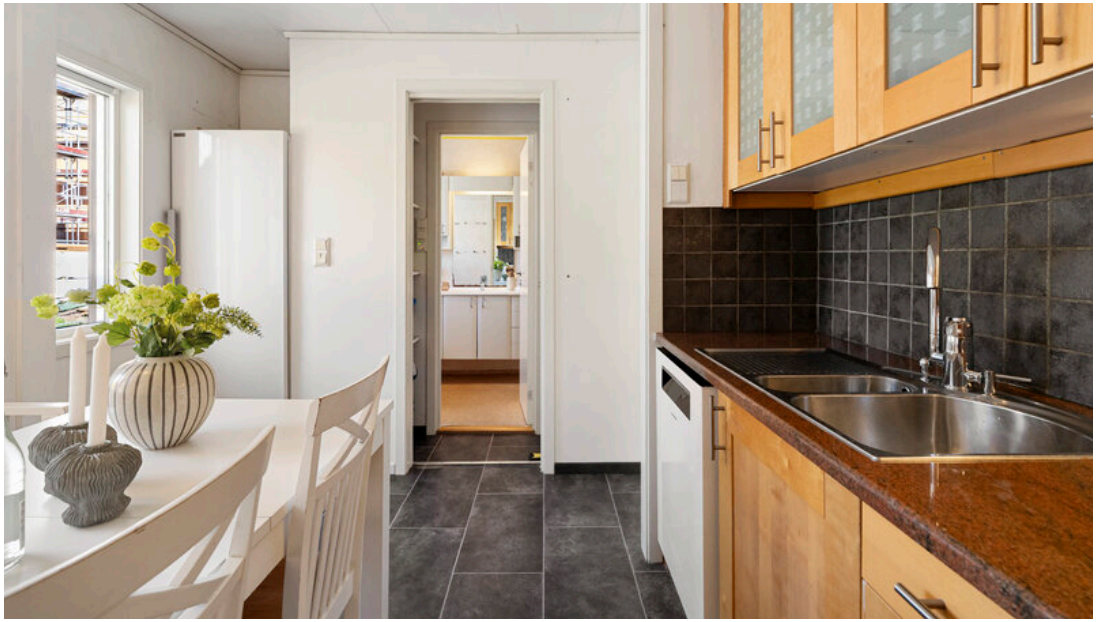


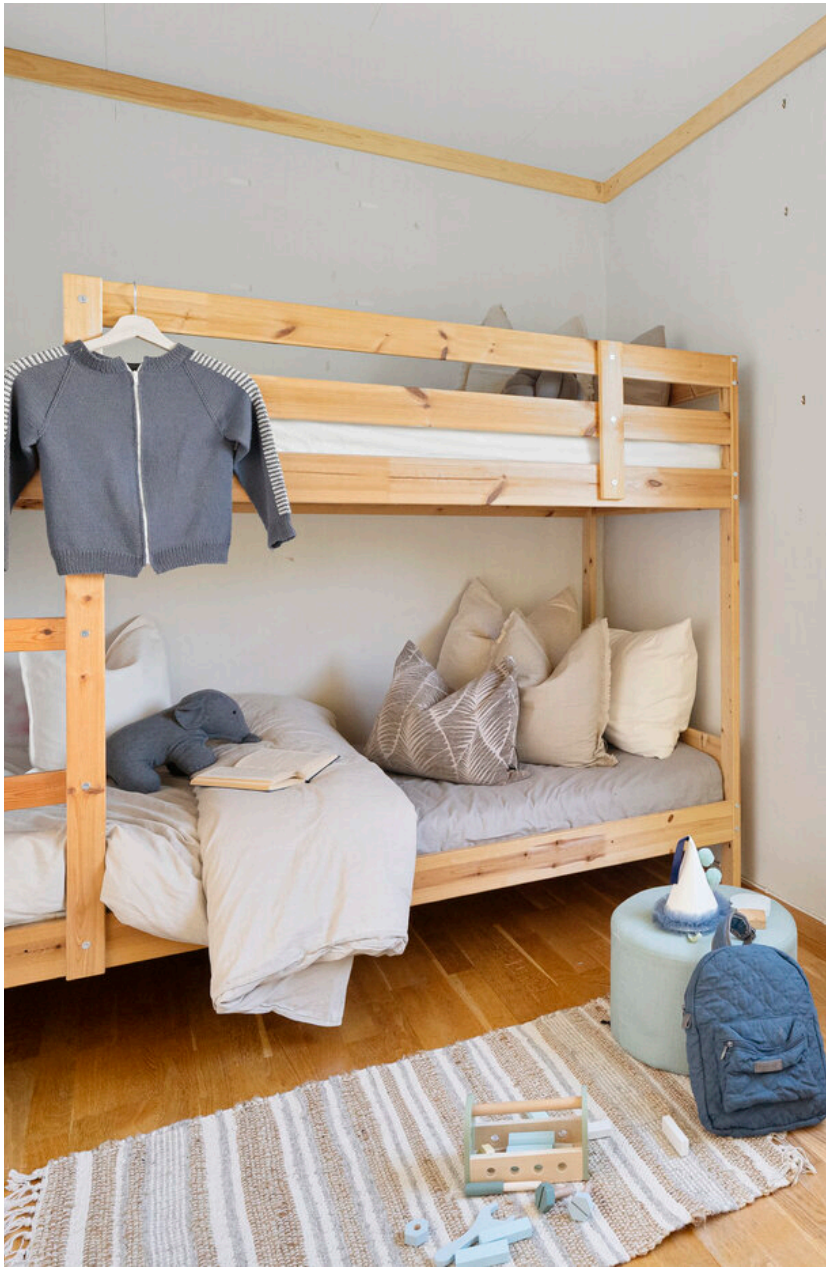



GRUNDIG

























Informasjon

Vipeveien 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0128/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47, bnr 379 i Sandnes kommune

Selgere
Arlin Hamre
Eirik Berggraf Sæbø

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 965 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Gang, gang 2, kjellerstue, gang 3, gang 4, bad/vaskerom og to boder.
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Gang, stue, kjøkken, stue 2, gang 2, tre soverom og bad.
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal:
1. etasje: 132 kvm.
Underetasje: 82 kvm.
Sum: 214 kvm.

Ikke måleverdig areal:
1. etasje: 5 kvm.

Solforhold

Solrik beliggenhet med sol fra morgen til kveld. Her kan man flytte seg i hagen etter sol og vind.

Innhold

Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, stue 2, gang 2, tre soverom og bad.
Underetasje: Gang, gang 2, kjellerstue, gang 3, gang 4, bad/vaskerom og to boder.
Garasje på 17 kvm i tilknytning til kortside av huset.

Standard

Flott enebolig i blindvei med solrik hage og det meste på ett plan.

Entréen er romslig med god plass til oppheng av klær. Herfra har en adkomst til underetasje, TV-stue og kjøkken.

Kjøkkenet består av profilerte fronter i tre, samt dekorskap med glass. Det er god skap- og benkeplass. Benkeplaten er i svart marmor og det er lagt flis som backsplash. Det er også god plass til frokostbord på kjøkkenet, og ellers er det laget til spisestue like ved.

Stuen er delt i flere soner og er romslig og innbydende. Her er det god plass til å invitere gjester på besøk med romslig spisestue, to TV-stuer og hovedstue med peisovn og store vindusflater. Fra stuen er det også utgang til hagen med en deilig veranda. Det er i tillegg laget til en platting i andre enden av hagen hvor man kan nyte dagens siste solstråler.

Badet er innenfor kjøkkenet og har belegg på gulv og vegger. Det er både badekar og dusjkabinett, samt et størt møblement med servant i tillegg til vegghengt toalett. Våtrommet i kjeller er av eldre dato og har belegg på gulv og malt flis på vegger. Her er det benkeplate med utslagsvask, frittstående toalett fra 2011, opplegg for vaskemaskin, samt mulighet for dusj.

Boligen har tre soverom, alle på hovedplanet. Hovedsoverommet er av god størrelse med en romslig garderobe. Ellers har barnerommene integrert skap og en liten walk-in garderobe.

Underetasjen er brukt som kjellerstue og bodareal. Her er det gode muligheter til

å lage en ungdomsavdeling, treningsrom eller kinorom om ønskelig.

Parkering

Parkering i garasje og på eiendommens tomt. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Ny takhatt satt på og kledning skiftet. Det ble også etterisolert og skiftet flere vinduer, samt skiftet ytterdør og takrenner.
- Satt inn dobbel skyvedør i stue i 2012.
- Gjort diverse arbeider på elektrisk anlegg, kontroll utført i 2018.
- Tidligere eier hadde problemer med rotter, utbedret i 2009. Elles noe maur i nabolaget.
- Det ligger en rustfri oljefyrings tank under trapp. Forrige eier har opplyst at den er tømt.

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig oppført i 1962 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 3 soverom, garasje og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløpet ved garasjen går ut på grunnen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er kun lufting i overliggerne.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Rørgjennomføringene i takkonstruksjonen er ikke tettet/sikret opp mot dagens krav og anbefaling. Det er registrert noe høye fuktverdier i treverket, mellom 17-19 vekt%, mot maksnivå på 28 vekt%. Det er registrert eldre lekkasjemerker i undertaket. Det er registrert manglende/lite ventilering - samt ingen utvendig luftespalte. Det er en uisolert loftsluke. Det er registrert stedvis manglende dampsperre.
- Utvendig > Vinduer - 2: Det er avvik: Det er slitasje i pakningene til de eldste vinduene. Det er registrert manglende tetting/fuging rundt vinduet til badet i

kjelleren.
- Utvendig > Utvendige trapper: Flere skifer er løse, og har bom i seg. Det mangler håndløper i trappen til kjelleren.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er registrert noe saltutslag, samt at det er høye fuktverdier i treverket.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyden er på 80 cm, mot dagens krav på 90 cm. Mellomrommene i rekkverket er på 16-17 cm mot dagens maks på 10 cm.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene tar i karm. Soveromsdøren har slarkete håndtak.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er avvik: Det er eldre dryppmerker på toppen av berederen, fra justeringsventilen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er stedvis opp mot 63 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Oljetank: Ingen dokumentasjon fra de siste 12 måneder foreligger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er i våtsonen til dusj og badekar, samt at vinduet er i våtsonen til badekaret.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ujevnt fall på gulvet.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Se punkt om badet og fukt i gulv.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer - 3: Det er råteskader i vinduene. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Utvendig > Dører - 2: Døren er råteskadet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik: Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert full metning (28 vekt%) i treverket, som betyr at treverket er fuktig. Det er også etablert dampsperre samt forhudningspapp ut mot terreng. Det er registrert saltutslag flere steder i etasjen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert følgende avvik: Våtrommet har passert forventet levealder. Gulvbelegget er ufagmessig lappet, slik at dette ikke er tett. Det er kun naturlig ventilering av rommet. Sluket i dusjsonen er kun et hull i gulvet. Belegget har løsnet fra gulvet flere steder. Det er stedvis økte fuktverdier i gulvet under belegget. Det er manglende membran på veggene i våtsonen til dusjen. Det er ujevnt fall på gulvet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i overnevnte punkter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3). Det legges må til grunn dårligste karakter "rød G" som grunnlag.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis/vedovn
- Elektrisk med panelovner og varmekabler på bad i 1. etasje
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det er en oljetank under trapp i underetasje. Forrige eier har informert at denne er tømt.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 064,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feie og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er normalt følgende kostnader ved boligen:

- Bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett
- Innbo- og løsøreforsikring
- Strømutgifter
- Kommunale avgifter

Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 414 221,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 656 882,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94212988

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 585 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott og ettertraktet beliggenhet i et etablert boligområde på Ganddal. Rolige omgivelser og flotte turområder i nærområdet. Her bor man i et flott boligfelt med kort avstand til sentrum, barnehager, barneskoler og alt man behøver i hverdagen.

Boligen ligger i en blindvei og ligger solvendt til med en flott hage med rikelig av blomster og busker. Man kan også nyte flotte grøntområder rundt Stokkelandsvannet, som byr på flotte rasteplasser og en fin tursti rundt vannet. For øvrig har man Melsheia og Sandveparken som er populære friområder året rundt.

Bussholdeplass kun 300 meter unna, og togstasjonen 800 meter unna, og ellers er det også kort vei til matbutikk, helsestasjon, apotek, restauranter og mye mer. Det er også kort vei til store arbeidsplasser og enkel adkomst til E39 som tar en effektivt dit en skal.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er kun 300 meter til nærmeste bussholdeplass "Haugen". Ellers har man også Ganddal togstasjon 800 meter unna.

Skoler og barnehager

Fra boligen er det også kort vei til Lundegård barnehage, samt Sørbø barneskole og Lundehagen ungdomsskole.
Sørbø barneskole og Lundehagen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 24.05.1962. Før ferdigattest kan utstedes gjenstår følgende arbeider:
- Utvendig: maling, puss av kjellermur, støping av utvendige trapper, oppfylling for terrasse.
- I kjeller: puss av kjellergulv og vegger, innredning av vedbu.
- I 1. etasje: i skap i soverom er pipa murt med 1/2 steins vange, når der innredes klesskap inntil pipevange skal pipeveggen være minst 23 cm 1/1 stein.

Denne kan tilsendes ved forespørsel eller besiktiges hos megler.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje som tilbygg på bolighus med grunnflate på 19 kvm. Byggetillatelse er gitt på betingelse av at garasjen gis innvendig brannherdig kledning, og er datert 02.08.1967.

Det foreligger også byggetillatelse for oppføring av tilbygg på 9 kvm datert 19.09.1994. Denne omfatter at eksisterende overbygget terrasse innbygges. Det ble samtidig satt inn dobbel skyvedør inn fra stue til terrasse. Dette tiltaket er ikke tegnet inn eller beskrevet på byggetillatelsen, og det foreligger ikke

dokumentasjoner på tiltaket i kommunens arkiver. Tiltaket innebærer endring av fasade og er ikke søkt om. Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

Godkjente tegninger er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:
Kjeller er ikke oppmerket på originale tegninger. På tegninger datert 29.06.1967 er kjeller godkjent som "Diverse" og "Hobbyrom". Under trappen er det tegnet inn "Mat", og ved trapp er det en lukket blindkjeller. Denne er i dag stengt igjen, og matbod er åpnet opp. Rommene "Diverse" og "Hobbyrom" er i dag innredet som kjellerstue, gjesterom, bodareal og bad/vaskerom. Ellers er dagens entré/gang tegnet inn som vaskerom. TV-stue innenfor gang er godkjent som arbeidsrom. Disse tiltakene er tilleggsrom til hoveddel og er søknadspliktig. Det foreligger ikke papirer i kommunens arkiver som tilsier at tiltakene er omsøkt eller godkjent. I tillegg er det tegnet inn en ytterdør mellom kjøkken og bad som i dag er lukket igjen og satt inn vindu. Bad er opprinnelig delt i separat bad og WC, dette er i dag slått sammen. Det er også satt inn doble skyvedører i stue mot veranda som ikke er omsøkt eller godkjent. Se vedlagte tegninger. Disse tiltakene er ikke omsøkt og godkjent. Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst fra offentlig vei via privat vei over naboeiendom i øst. Det er tinglyst rettighet til felles privat vei over Vipeveien 24 og 22 for de tre eiendommene i blindveien. Det er også vedlikeholdsplikt av gjerde langs felles vei. Det er solidarisk vedlikehold av vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
ID: 202005
Delarealer:
591 kvm - Parkeringssone 2, 12 - fysisk utforming av anlegg. Krav om at sykkelparkering skal være under tak med låst adkomst og reguleringer for handicap-plasser og plasser for elbiler.
591 kvm - Boligbebyggelse, 1110. For boligbebyggelse skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og temakart parkeringssoner.

Reguleringsplan:
Endret reguleringav Lundehaugen, Ganddal
ID: 5001-02
Delarealer:
534 kvm - Frittliggende småhusbebyggelse, 111. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2. etasjer. Uthus og garasjer må være i 1. etasje.
57 kvm - Kjørevei, 310

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/47/379:
11.11.1958 - Dokumentnr: 3599 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Serviutten omhandler plikt til å legge felles privat vei og gjerdeplikt mot nabo i nord. Gjerdeplikten omhandler vedlikehold av gjerde.

14.05.1959 - Dokumentnr: 1734 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Servitutten omhandler overføring av tomt.

31.10.1959 - Dokumentnr: 3897 - Bestemmelse om gjerde
Servitutten omhandler gjerdeplikt mot naboparsell i øst. Gjerdeplikten omhandler vedlikehold av gjerde.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 900,-

Samlet skal selger betale kr. 162 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Vipeveien 24

Tilstandsrapport

Enebolig
Vipeveien 24, 4323 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 47, bnr. 379

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 25.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2591 **Referansenummer:** ZH7658

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Rogatakst AS

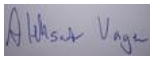
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1962 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 3 soverom, garasje og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt/i egen garasje.

Boligen er oppvarmet via peis/vedovn og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1999.
Lekter, strø og undertak er også fra 1999.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2012.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere. Kledning er royalimpregnert kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.
Eier opplyser at kledningen er byttet samt at boligen er etterisolert i 2010. Det ble også foret ut i 2010.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Det er et loft over 1. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2012.
Kjøkkenvinduet og baderomsvinduet er fra 2008. Disse er satt inn i 2012.
Det er 2 vinduer i 1. etasje, fra 1983.
Det er et vindu på badet i kjelleren, fra 2012

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 3-lags glass og er av nyere dato.
Terrassedøren er en skyvedør, med 2-lags glass. Døren er fra 2018.
Kjellerdøren er av eldre dato.

Det er en terrasse på baksiden av boligen, på 22m2, fra 2021.
Terrassen har terrassebord som gulv, samt et rekkverk på deler av terrassen.

Det er en utvendig trapp av betong ned til kjelleren, samt en opp til hoveddøren.
Trappene har skifer i trinnene.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips, takess, panel og strekktak.
Taket i stuen i 1 etasje er nytt i 2017. Det ble også isolert på nytt her da.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av nyere dato.
Det er også en vedovn i kjellerstuen, av noe eldre dato.
Sotluken er i kjelleren, ved vedovnen.
Det er montert et heldekkende beslag over pipen, over taket.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er teppe, belegg og flis på gulvene. På veggene er det veggplater, panel og synlig grunnmur. I taket er det takess og panel.
Eier opplyser at hele taket ble byttet, samt isolasjon ble byttet, i 2009-2010.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en krypkjeller under stuen, med tilkomst fra luke i kjelleren.
Krypkjelleren har betongvegger og betonggulv. Det er synlig dampsperre på gulvet.
Krypkjelleren er ventilert via veggventiler. Det er montert asfaltplater opp mot boligen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn, og det er montert rekkvekr.

Innvendig har boligen malte og ubehandlede, glatte dører. Det er også profilerte dører i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er av eldre dato.
Det er belegg på gulv og vegger, samt takess i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er ventilering via en veggventil og en takventil.

Våtrom kjeller:
Våtrommet er av eldre, ukjent dato.
Det er belegg på gulvet, malt flis på veggene og takess.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt mulighet for dusj. Toalettet er fra 2011.
Det er ventilering via en veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2002, og er fra IKEA.
Det er slette fronter med speil.

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av marmor.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på gangen i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Beredereren er fra 2006, men montert i 2007, og er plassert på gangen i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger i ettertid.
Det er jordfeilautomater, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har enkelte samsvarserklæringer og fakturaer fra elektrikere.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser som fuktsikring.

Boligens grunnmur og fundamenter består av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen, under trappen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 2004-2006.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

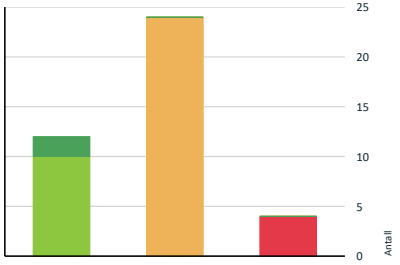
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje: Det er uvidet ved kjøkkenet. Her er det tegnet inn et innhykk. Endringen er søknadspliktig. Gangen er tegnet inn som vaskerom. Stue 2 er tegnet inn som arbeidsrom. Endringene er ikke søknadspliktige.
Kjeller: Kjelleren har ikke romnavn, men er innredet med oppholdsrom. Endringene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

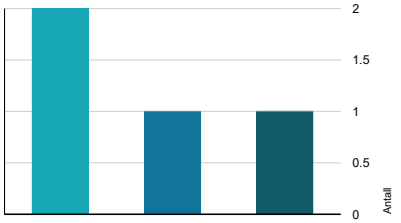
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Våtrom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1999.
Lekter, strø og undertak er også fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpet ved garasjen går ut på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpet anbefales ledet til drens, eller vekk fra bolig, slik at det ikke lager unødvendig vanntrykk mot bolig, samt is på vinteren.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere. Kledning er royalimpregnert kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.
Eier opplyser at kledningen er byttet samt at boligen er etterisolert i 2010. Det ble også foret ut i 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun lufting i overliggerne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Det er et loft over 1. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Rørgjennomføringene i takkonstruksjonen er ikke tettet/sikret opp mot dagens krav og anbefaling.
Det er registrert noe høye fuktverdier i treverket, mellom 17-19 vekt%, mot maksnivå på 28vekt%.
Det er registrert eldre lekkasjemerker i undertaket.
Det er registrert manglende/lite ventilering - samt ingen utvendig luftespalte.
Det er en uisolert loftsluke.
Det er registrert stedvis manglende dampsperre

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 1. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Isolert loftsluke anbefales montert, slik at man unngår luftlekkasjer og potensielle kondensskader.

Bedre ventilering anbefales etablert for økt luftgjennomstrømming på loftet. Dette kan også bidra til å senke fuktnivåene.





TG 3 Vinduer - 3

Boligen har 2 soveromsvinduer av tre, fra 2012.
Vinduene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket, må vinduene byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2012.
Kjøkkenvinduet og baderomsvinduet er fra 2008, men disse er satt inn i 2012.

TG 2 Vinduer - 2

Det er 2 vinduer i 1. etasje, fra 1983.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Det er et vindu på badet i kjelleren, fra 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til de eldste vinduene.
Det er registrert manglende tetting/fuging rundt vinduet til badet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende de gamle vinduene. Disse kan forventes byttet innen 5-10 år.
Vinduet på badet anbefales fuget/tettet, slik at det ikke er fare for vann inn i konstruksjoen.



TG 3 Dører - 2

Kjellerdøren er av tre, og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må døren byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 3-lags glass og er av nyere dato.
Terrassedøren er en skyvedør, med 2-lags glass. Døren er fra 2018.



Noe merker i maling på hoveddør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på baksiden av boligen, på 22m2, fra 2021.
Terrassen har terrassebord som gulv, samt et rekkverk på deler av terrassen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp av betong ned til kjelleren, samt en opp til hoveddøren.
Trappene har skifer i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere skifer er løse, og har bom i seg.
Det mangler håndløper i trappen til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skiferen kan fjernes og remonteres.
Håndløpere anbefales montert for økt sikkerhet i trappene.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje har parkett og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips, takess, panel og strekktak.
Taket i stuen i 1 etasje er nytt i 2017. Det ble også isolert på nytt her da.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2,2 cm. Det er målt på stuen og på gang 2.
Kjeller: 2 cm. Det er målt på gangen og stuen.

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

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, av nyere dato.
Det er også en vedovn i kjellerstuen, av noe eldre dato.
Sotluken er i kjelleren, ved vedovnen.
Det er montert et heldekkende beslag over pipen, over taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er teppe, belegg og flis på gulvene. På veggene er det veggplater, panel og synlig grunnmur. I taket er det takess og panel. Eier opplyser at hele taket ble byttet, samt isolasjon ble byttet, i 2009-2010.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert full metning (28 vekt%) i treverket, som betyr at treverket er fuktig.
Det er også etablert dampsperre samt forhudningspapp ut mot terreng.
Det er registrert saltutslag flere steder i etasjen.

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

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjennoppbygges, må forhudningspappen fjernes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Det kan ikke utelukkes høyere kostnader knyttet til renovering/oppgradering av kjelleren for å få vekk fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Krypkjeller

Det er en krypkjeller under stuen, med tilkomst fra luke i kjelleren.
Krypkjelleren har betongvegger og betongguly. Det er synlig dampsperre på gulvet.
Krypkjelleren er ventilert via veggventiler. Det er montert asfaltplater opp mot boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag, samt at det er høye fuktverdier i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sikres opp mot boligen, slik at kald, fuktig luft ikke stiger opp i boligens oppholdsrom, og kondenserer i konstruksjonen.
Se også punkt om drenering for å få vekk noe av problematikken.



TG 2 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn, og det er montert rekkvekr.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er på 80 cm, mot dagens krav på 90 cm.
Mellomrommene i rekkverket er på 16-17 cm mot dagens maks på 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og ubehandlede, glatte dører. Det er også profilerte dører i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karm.
Soveromsdøren har slarkete håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

Dørhåndtaket kan utbedres eller byttes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har belegg på veggene og takess i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Døren er i våtsonen til dusj og badekar, samt at vinduet er i våtsonen til badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Det er ujevnt fall på gulvet.
Fallet under kabinettet er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er belegg på gulvet som membran, som er synlig klemt i sluk via klemring.
Badet har sannsynligvis sluk under kabinettet. Dette er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

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.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, badekar, dusjkabinett og et vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har ventilering via en takventil og en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.





Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

KJELLER > VÅTROM

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre, ukjent dato.
Det er belegg på gulvet, malt flis på veggene og takess.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt mulighet for dusj. Toalettet er fra 2011.
Det er ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Gulvbelegget er ufagmessig lappet, slik at dette ikke er tett.
Det er kun naturlig ventilering av rommet.
Sluket i dusjsonen er kun et hull i gulvet.
Belegget har løsnet fra gulvet flere steder.
Det er stedvis økte fuktverdier i gulvet under belegget.
Det er manglende membran på veggene i våtsonen til dusjen.
Det er ujevnt fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VÅTROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om badet og fukt i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2002, og er fra IKEA.
Det er slette fronter med speil.
Benkeplaten er av marmor.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på gangen i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2006, men montert i 2007, og er plassert på gangen i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er avvik:

Det er eldre dryppmerker på toppen av berederen, fra justeringsventilen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.
Berederen bør sjekkes av rørlegger, som kan bytte lokale deler.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger i ettertid.
Det er jordfeilautomater, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har enkelte samsvarserklæringer og fakturaer fra elektrikere. Det foreligger samsvarserklæring fra 2005, 2009 og 2014. Se nærmere på samsvarserklæringene for nærmere informasjon om hva som er utført.

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.
   1962 Delvis, utført av Carlsens Elektriske i april 2014

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
Ja. Av Carlsen Elektro. Spennings vern og nye sikringer med høyere amper.
Ja. Står i sikringsskap.

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 Nei. Kun spenningsvern på vinteren ved mange ovner på samme kurs står på.

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er stedvis opp mot 63 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Brannteknikske forhold

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenerende masser som fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur og fundamenter består av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 2004-2006.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen, under trappen.
Eier opplyser om at ved kjøp av bolig i 2005, fikk vi beskjed om a Oljetank var koblet fra og ikke hadde vært i bruk på lang tid.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes/fremlegges. Det kan ikke utelukkes sanering av tanken.

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

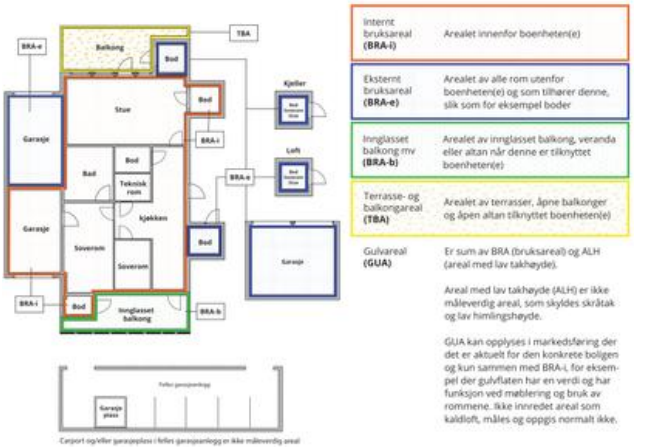
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	110	17		127	22	5	132
Kjeller	82			82			82
SUM	**192**	**17**			**22**	**5**	**214**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Stue 2, Bad, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang, Gang 2, Kjellerstue, Gang 3, Gang 4, Våtrom, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje: Det er uvidet ved kjøkkenet. Her er det tegnet inn et innhykk. Endringen er søknadspliktig. Gangen er tegnet inn som vaskerom. Stue 2 er tegnet inn som arbeidsrom. Endringene er ikke søknadspliktige.
Kjeller: Kjelleren har ikke romnavn, men er innredet med oppholdsrom. Endringene er søknadspliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren.
Kjellerstuen og stuen i 1. etasje har ikke nok dagslysflate iht. dagens krav.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	26

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Eirik Berggraf Sæbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	379		0	591 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vipeveien 24

Hjemmelshaver
Hamre Arlin, Sæbø Eirik Berggraf

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 5001-02, og er regulert til " Frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 bestemmelser på tomten, vedrørende vei/gjerde, ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025	Fremvist etter befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2025	Det foreligger tegninger fra 1960 og 1994.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2025	Det foreligger innflyttingstillatelse/ferdigattest fra 1962.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	
2	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 379
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 omsluttede 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZH7658

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hamre, Arlin	9578-5993-4-3736721	2025-05-01 21:03:31
Sæbø, Eirik Berggraf	9578-5997-4-12609	2025-05-01 21:12:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. mai 2025

Oppdragsnummer
43-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vipeveien 24, 4323 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Arlin Hamre, Eirik Berggraf Sæbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94212988
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005 / Hamres Tepper og Belegg

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005, Hamres tepper og belegg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Hamre tepper og belegg ble aviklet ca 2008

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Takhatt satt på/ fasade og kledning skiftet. Etterisolert og flesteparten av vinduer skiftet. Ytterdør og Takrenner skiftet. Orre mur og bygg 2012 Satt inn dobbel Skyvedør i stuen, Kydland Byggservice, 2009.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Er lagt fin stein rundt deler av huset, for å lede vannet bort

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen Elektro Se el skjema , men overspennings vern samt høyere kurs og splitting av gamle kurser. Byttet lysbrytere og stikkontakter. Utført i flere omganger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? ca 04.2018 når det ble installert AMS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vidar omdahl as Stikk ledninger og avløpsvann ble separert. Rundt 2005

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjort av forrige , tegninger foreligger

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad oppe har dårlig gjennomtrekk det bøt settes inn elektrisk vifte med fuktmåler.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ja, men det er utbedret av Carlsen Elektriske. Men overspenningsvern slår inn på vinteren hvis det er veldig kaldt ute.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Forrige eier har hatt rotte problem, men alt ble utbedret av Kydland Byggservice i 2009 Ny isolasjon og takplater i så og si alle rom i kjelleren, elektrisk ledninger ble også byttet. Noe maur i nabolaget. Men ikke noe utover normalen Setter ut noe gift årlig

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Skal være målt opp ved forrige salg , samt ved grense setting pga. nybygg i nabolaget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Det ligger en rustfri oljefyrings tank under trappa. Den er tom fikk vi beskjed om ved kjøp av boligen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sæbø, Eirik Berggraf	**2025-05-01**	**Hamre, Arlin**	**2025-05-01**

Identifikasjon

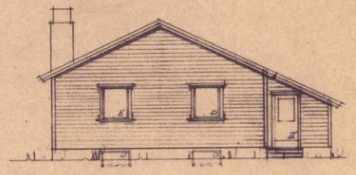
bankID Sæbø, Eirik Berggraf

Identifikasjon

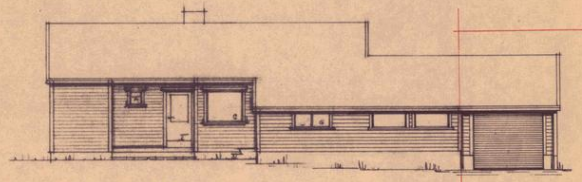
bankID Hamre, Arlin

SIGNICAT

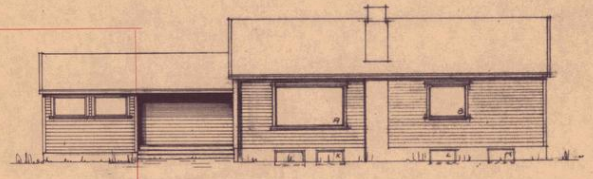
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



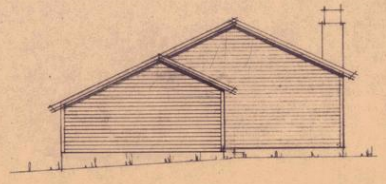
MOT SYD-ØST



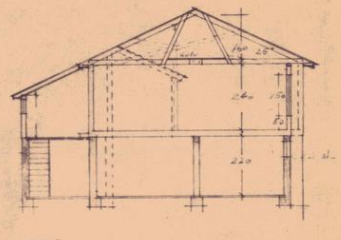
MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST

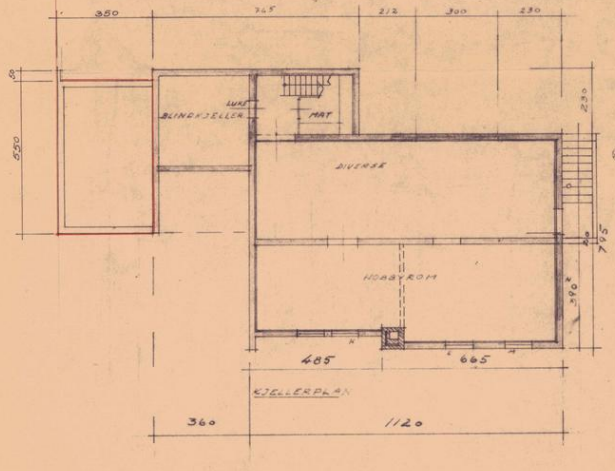


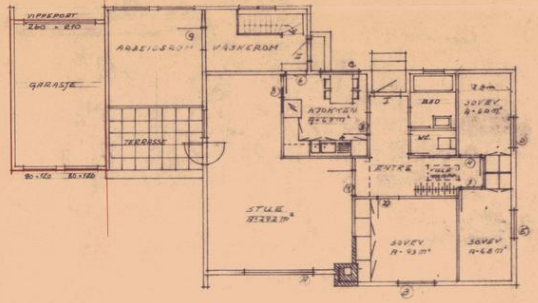
MOT NORD-VEST



SNITT

Tilbygg





1. ETASJE

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 29/6 - 62
Arkiv B - 2474

BRØDR. HETLAND
SANDNES - SKIVE

TYPE: BJØRNULF II
ETTEL. ARK. JULBØEN.
BYGGM. OLE O. OLSEN,
GANDDAL.

MÅL	DATO	TEGN. NR.
1:100	14.1.1962	100.
RETTET: 29/6-62		

B

Godkjent etter ... retninger av byggetillatelsen, sak. 397/67
Rimet må ikke oppfattes annerledes enn de godkjente tegninger viser.

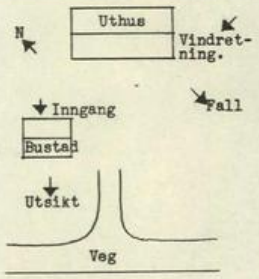
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 m

Dansk Scanning A/S

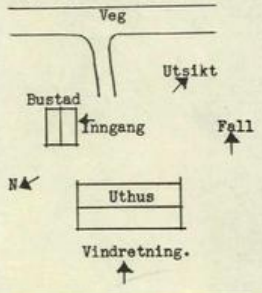
HETLAND KOMMUNE
Byggingsrådet
J.nr. 628/61

SITUASJONSPLAN

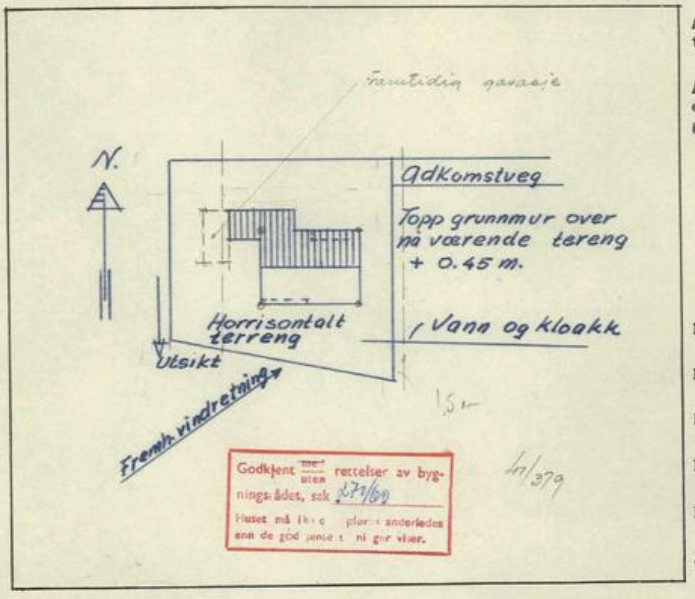
Eksempel på situasjonsplan.



Eksempel på situasjonsplan.



Her tegnes inn tomta eller tunet for bruk med husets (husenes) plasering i forhold til veg(-er), nord-syd-retning, fallretning, utsikt og sterkeste vindretning. - Daglig brukte innganger angis også med pil.



Angi tomtens helling i m. eller cm.

Angi höyde i cm fra nåværende terreng til ferdig grunnmur for hvert hushjörne

NAVN. Hr. Oddvin Sætherm.
Bergen Radio

BYGGESTED. Lundehaugen
Gandal

KOMMUNE. Høyland

POSTADR.

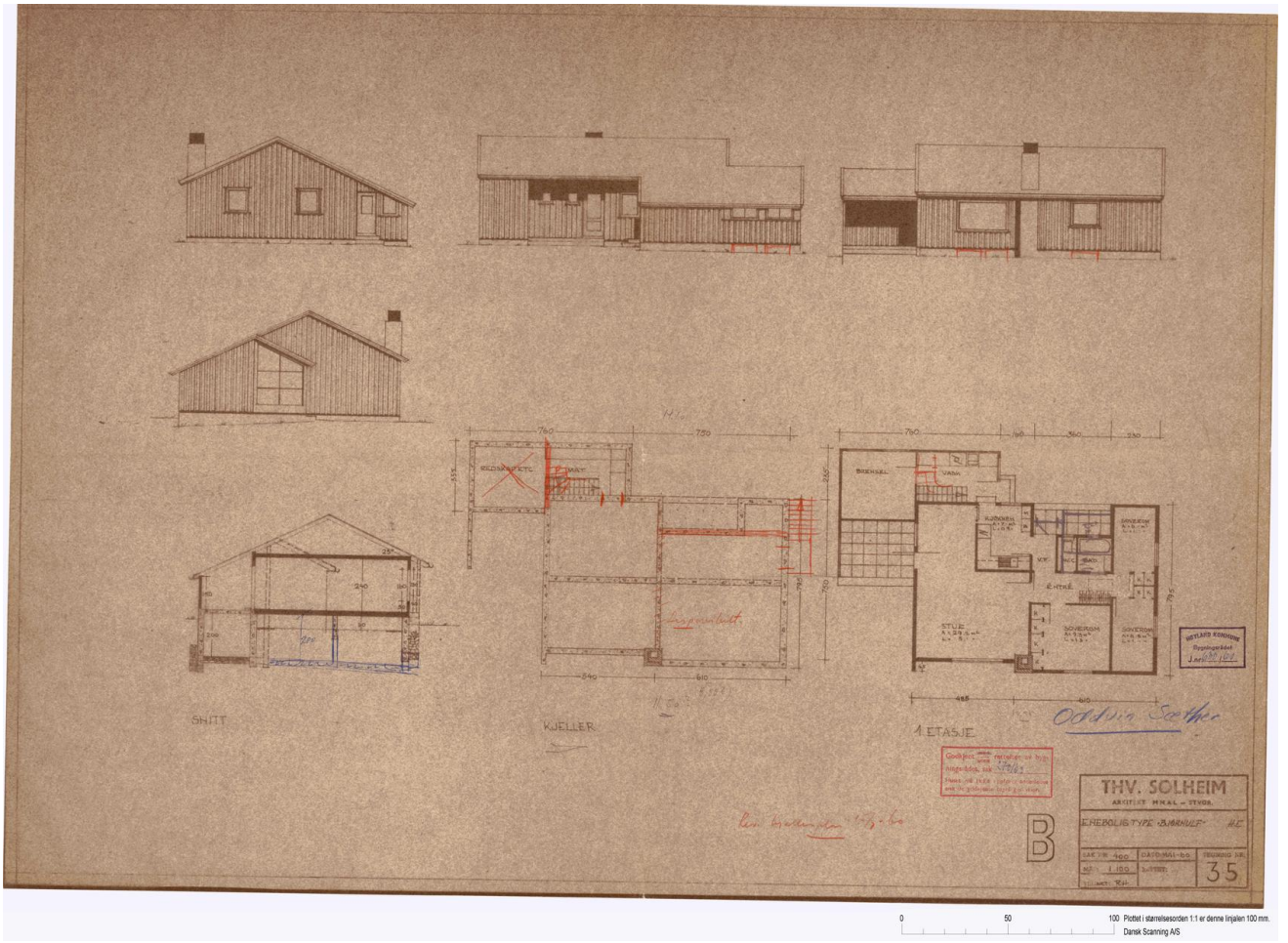
BUSTADBANK/HUSBANK.

TYPETEGNING NR. + ÷

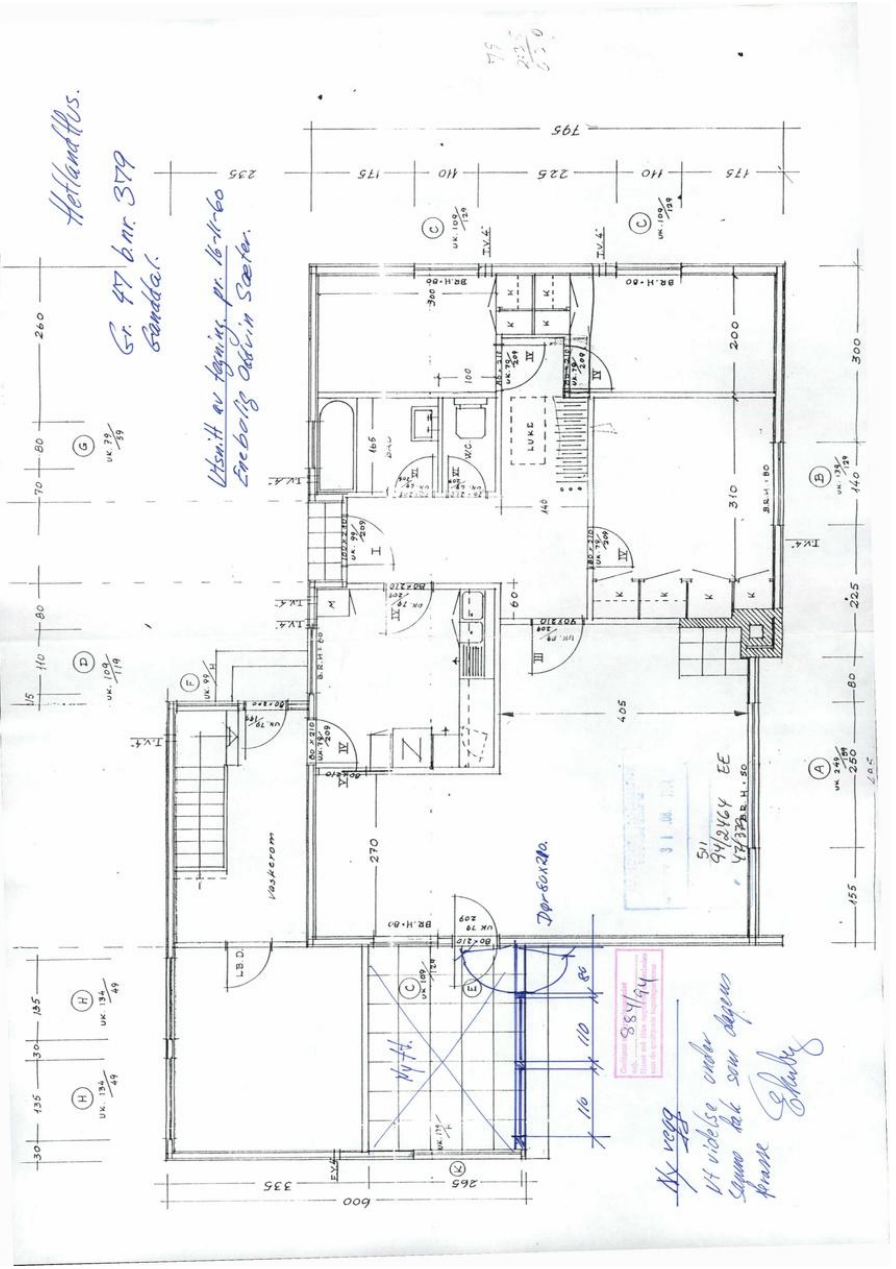
~~Forejørn.~~

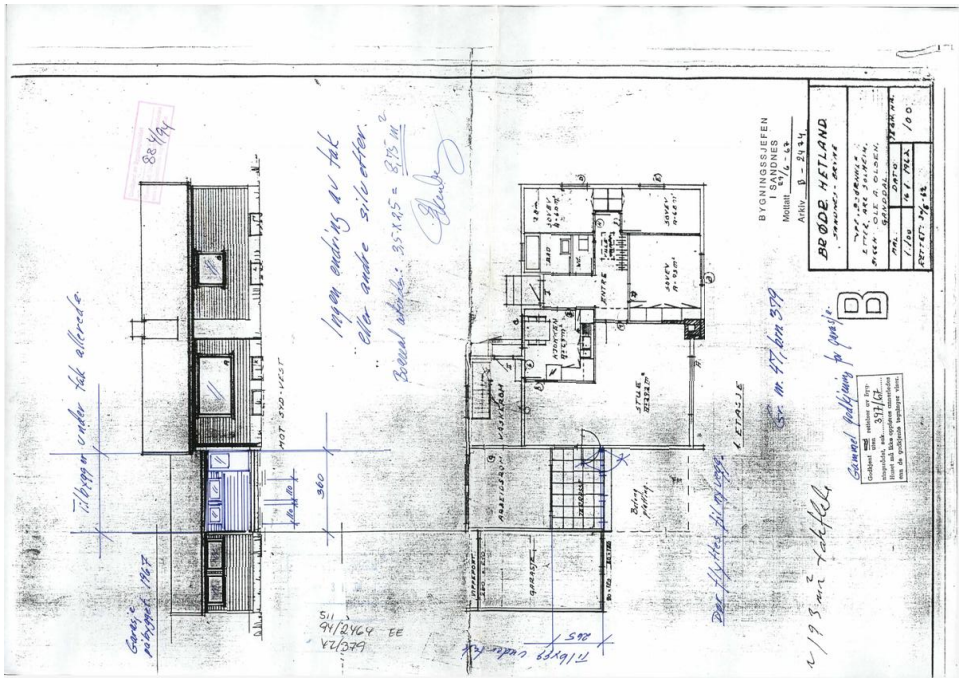
Björnulf

BRØDR. HETLAND



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

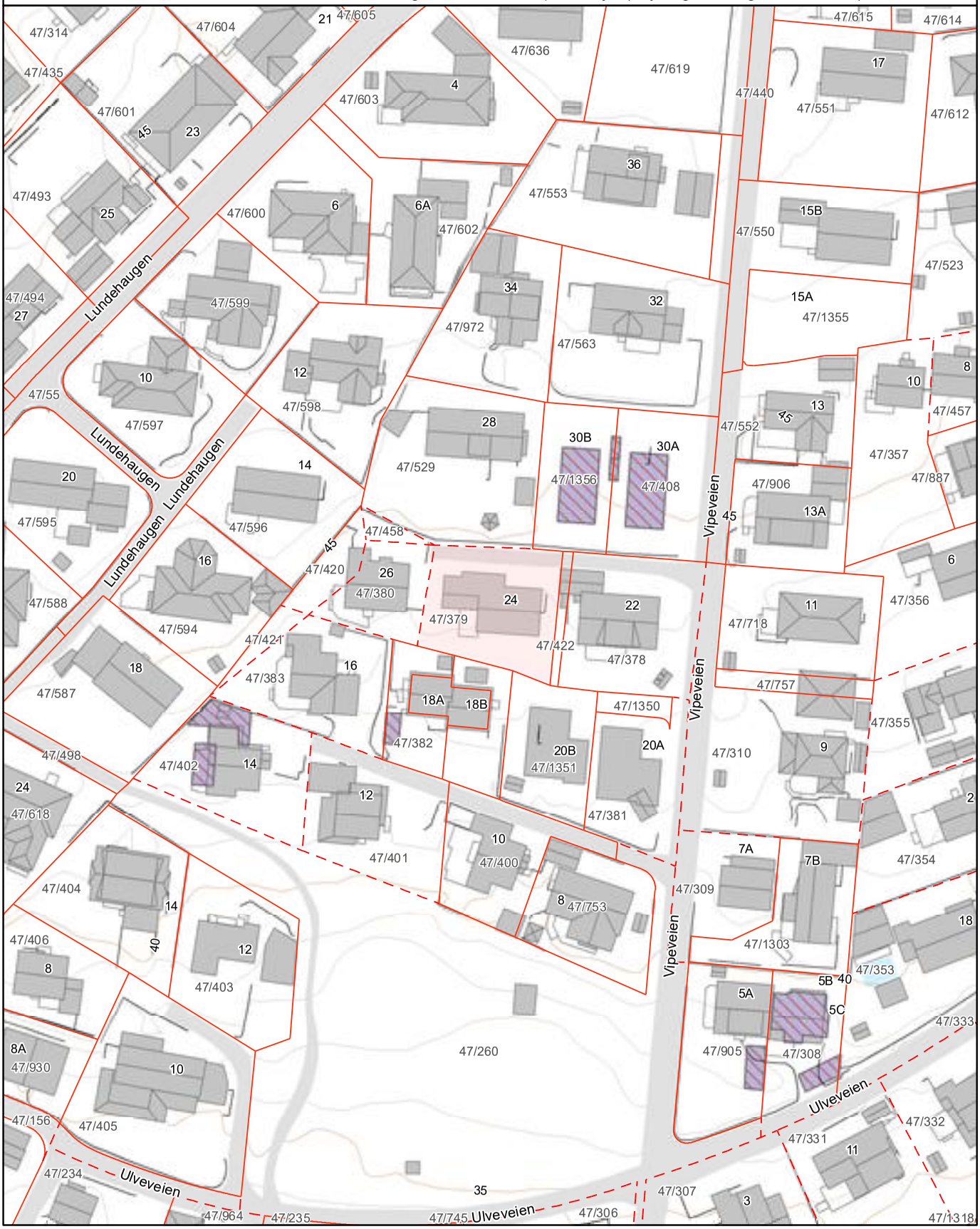

Hetland hus.
G. nr 47 b.nr 379
Randaberg
Utsnitt av tegnings nr. 16-11-60
Erborg Østvin Sæter
795
235
175
140
225
110
175
260
80
70
G
H
D
F
C
B
A
E
K
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI
XII
XIII
XIV
XV
XVI
XVII
XVIII
XIX
XX
XXI
XXII
XXIII
XXIV
XXV
XXVI
XXVII
XXVIII
XXIX
XXX
XXXI
XXXII
XXXIII
XXXIV
XXXV
XXXVI
XXXVII
XXXVIII
XXXIX
XXXX
XXXXI
XXXXII
XXXXIII
XXXXIV
XXXXV
XXXXVI
XXXXVII
XXXXVIII
XXXXIX
L
LUKE
WC
405
310
270
200
300
225
140
80
60
155
335
600
265
110
110
185
135
30
Dør-60x210.
Vaskerom
LB.D.
Gang
Stue
Soverom
Bad
Kjøkken
Entre
Garasje
Carport
Terrasse
Balkong
Tilbygg
Bod
Vedbod
Ark
Ny vegg
Vi vidersø under
Sagnes tak som tidligere
Grunnr
Bygningssjefen
Mottatt
Arkiv
B - 2434
BODE HETLAND
Gnr. 47 Bnr. 379
Randaberg kommune
Godkjent
Dato
Ant. kopier
1:100
Rettet: 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
100
Samsvarer med godkjent tegning
Bygningssjefen
Gnr. 47 Bnr. 379
Randaberg kommune
Dato 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
Tilbygg endring av tak
Eller andre side etter.
Bruttoareal: 35x45 = 8,75 m²
Dato 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
Gang
Stue
Soverom
Bad
Kjøkken
Entre
Garasje
Carport
Terrasse
Balkong
Tilbygg
Bod
Vedbod
Ark
Ny vegg
Vi vidersø under
Sagnes tak som tidligere
Grunnr
Bygningssjefen
Mottatt
Arkiv
B - 2434
BODE HETLAND
Gnr. 47 Bnr. 379
Randaberg kommune
Godkjent
Dato
Ant. kopier
1:100
Rettet: 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
100
Samsvarer med godkjent tegning
Bygningssjefen
Gnr. 47 Bnr. 379
Randaberg kommune
Dato 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
Tilbygg endring av tak
Eller andre side etter.
Bruttoareal: 35x45 = 8,75 m²
Dato 1/9-85
Tegnet: 1/9-85


Gang
Stue
Soverom
Bad
Kjøkken
Entre
Garasje
Carport
Terrasse
Balkong
Tilbygg
Bod
Vedbod
Ark
Tilbygg endring av tak
Eller andre side etter.
Bruttoareal: 35x45 = 8,75 m²
Gnr. 47 Bnr. 379
1/9 85 Tegnet
Samsvarer med godkjent tegning
Bygningssjefen
Mottatt
Arkiv
B - 2434
BODE HETLAND
Godkjent
Dato
Ant. kopier
1:100
Rettet: 1/9-85
Tegnet: 1/9-85
100

Grunnkart

Adresse: Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/379/0/0
Dato: 2025-04-29
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Utskriftsdato **29.04.2025**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	47	**Bruksnr**	379	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner bunn	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	590.98 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	590.98 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5001-02
Navn	Endret regulering av Lundehaugen, Ganddal
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/18/1958 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_5001-02.pdf,Gjeldende_bestemmelser_5001.pdf
Delarealer	

Areal	534.05 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal	56.67 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0 kvm
Feltnavn	B
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Areal	0.25 kvm
Feltnavn	BKS
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

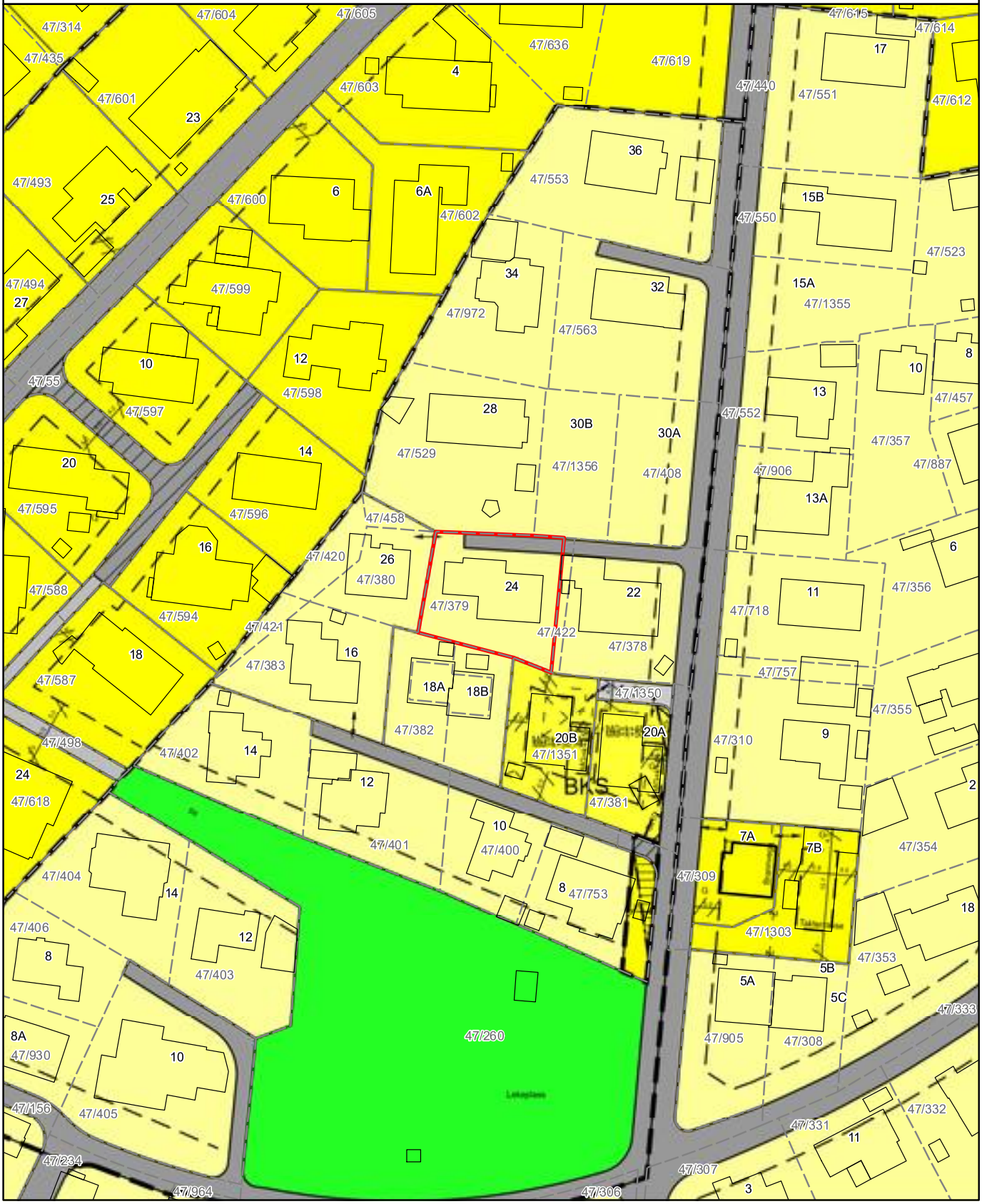
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Vipeveien 24, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/379/0/0
Dato: 2025-04-29 Planident: 5001-02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.12.1958

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



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.12.1958
Dato for siste endring: 09.03.2022

Endret regulering for Lundehaugen, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5001-02

Saksnummer

---

§ 1 Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2. etasjer.
Uthus og garasjer må være i 1. etasje.

§ 2 Husene plasseres i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som vist på planen.
Plasseringen av uthus og garasjer bestemmes av bygningsrådet.
Garasje i mur kan bygningsrådet tillate oppført i nabogrense.

§ 3 Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9,5 m.
Uthus og garasje må ikke være over 30 m^2.

§ 4 Gjerder mot veg og mellom naboer kan sløyfes.
I tilfelle gjerde blir oppsatt må det ikke være høyere enn 0,9 m.

§ 5 Ingen tomt må beplantes på en slik måte at trærne etter bygningsrådets skjønn kan bli generende for naboer.

§ 6 Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 7 Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2 og 3 kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsdistriktet i Høyland.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
09.03.2022	21/11406	Gjelder for gnr 47 bnr 381 og den nye tomten med følgende tillegg: Maksimal tillatt (%BYA) = 40% for den enkelte tomt. Det tillates en boenhet pr. tomt. Takterrasse tillates over garasje. Gesimshøyde for garasje med takterrasse skal være maks 3,8m. Rekkverk skal ikke være høyere enn 1 meter, og skal etableres i flukt med fasadelivet. Det tillates etablert åpent gjerde med inntil 1 m i nabogrense.

Reguleringsplan for Lundehaugen, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5001

Saksnummer

---

§1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2. etasjer.

Uthus og garasjer må være i 1. etasje.

§2. Husene plasseres i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som vist på planen.

Plasseringen av uthus og garasjer bestemmes av bygningsrådet.

Garasje i mur kan bygningsrådet tillate oppført i nabogrense

§3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Gesimshøyden må ikke være over 7m og mønehøydeen ikke over 9,5 m.

Uthus og garasje må ikke være over 30m^2.

§4. Gjerder mot veg og mellom naboer kan sløyfes.

I tilfelle gjerde blir oppsatt må det ikke være høyere enn 0,9 m.

§5. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at trærne etter bygningsrådets skjønn kan bli generende for naboer.

§6. Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§7. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2 og 3 kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsdistriktet i Høyland.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 02.02.1951
Dato for siste endring: 25.04.2022

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
05.05.2010	201001724	Ny tomt på eiendommen gnr 47 bnr 201, kan bebygges med en tomannsbolig med en boenhet pr.del.
23.08.2012	201201289	Fradelt parsell (ny tomt) på gnr 47 bnr 302, tillates bebygd med en horisonttaltdelt tomannsbolig.
17.04.2013	13/00076	Gnr 47 bnr 309 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Boligenes størrelse skal ikke overstige 27% av tomtens nettoareal.
29.05.2013	13/04108	Gnr 47 bnr 329 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Tomtene kan bebygges i henhold til vedtatt byggesone.
10.06.2015	15/10351	Tomtene på gnr 47 bnr 327 tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. BYA endres til 30% for begge tomtene, boligene tillates bygd med pulttak eller flatt tak innenfor gjeldende høyder i bestemmelsene, det tillates takterrasse og garasje kan bygges i nabogrensen.
27.10.2015	15/10351	Gnr 47 bnr 327 – Garasje- og bodplassering er endret til sørsiden av boligene.
23.01.2019	18/07990	Gnr 47 bnr 194 og den nye tomten med følgende tillegg : Tomt med eksisterende bebyggelse kan maksimalt bebygges med BYA= 41% (inkluderer bolig, garasje og bod). Fradelt tomt kan maksimalt bebygges med BYA= 39% (inkluderer bolig, garasje, parkeringsareal ellers og utvendig bod). Fradelt tomt kan bebygges med en enebolig med en underordnet boenhet i sokkeletasjen hvis det kan dokumenteres tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering for boenheten. Boligen på den fradelte tomt tillates bebygd med pulttak, med maksimal gesimshøyde på 7,2 meter, målt fra topp gulv i 1.etasje. Garasje og bod på fradelt tomt kan oppføres utenfor regulerte byggesoner, også når det er sammenbygd med bolig. Garasje og bod skal plasseres på nordsiden av byggesonen, hvor G/B er vist på kartet (vedlegg 4).
11.03.2020	19/14533	Gnr.47 bnr.942 og den nye tomten gjelder med følgende tillegg: Maksimal tillatt (%-BYA) = 35 % for den enkelte tomt. Det tillates en boenhet per tomt. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m og mønehøyde 8,0 m målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Garasje kan sammenbygges med bolig og legges inntil nabogrense som vist plassert i plankart.
25.04.2022	21/16533	Gjelder for gnr 47 bnr 329 med følgende tillegg: BYA økes til 40% (summen av bolig, garasje/carport, bod og biloppstillingsplass). På deler av garasjen tillates det å bygge en 15m² stor hagestue (se vedlegg 3). Berørt nabo har signert erklæring om redusert byggeavstand.

		I sørvest på eiendommen mellom boligen og Bjørneveien tillates det å bygge åpent overbygget areal (carport) – 7m x 3,5m (se vedlegg 3). Det må tinglyses en erklæring for akseptering av ansvar for å bygge nærmere enn 4m fra offentlig vann og avløpsanlegg.

Vipeveien 24

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 547 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	13 min 0.9 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	17 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10... 365 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 3.4 km

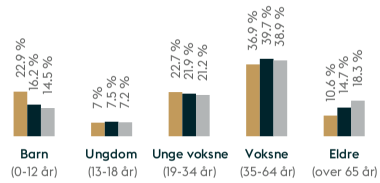
Offentlig transport

Haugen Linje 24, 25, X40	4 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 18.3 km
Stavanger Sola	18 min

Barnehager

Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.3 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	14 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundehaugen/Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vibereiret balløkke	4 min
Lundehaugen_skule - friidrett	7 min
Synergi Treningssenter	7 min
Ganddal Terapi & Trening	20 min

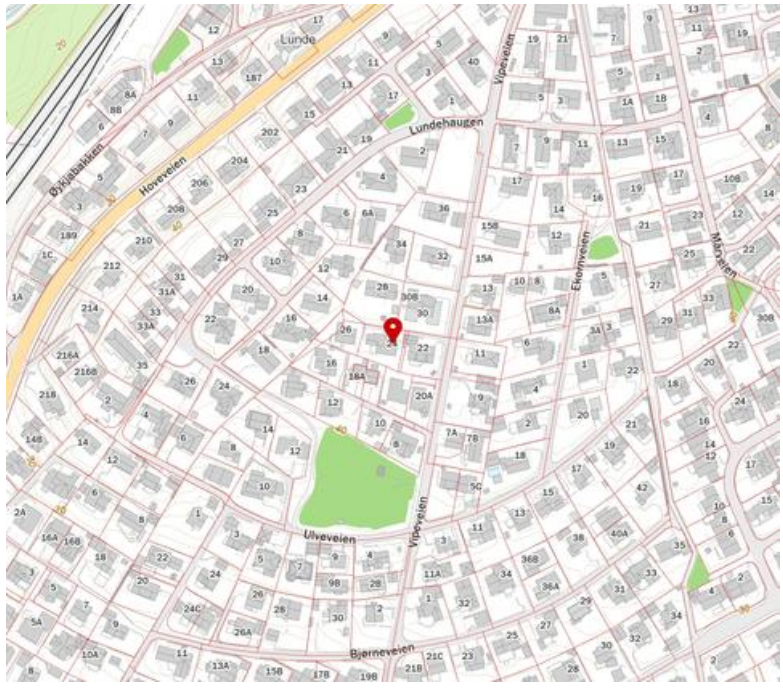
«Polig og fredelig med mange muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



FINN

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.

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.

Oppdragsnummer: 43-0128/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vipeveien 24 4323 SANDNES

Betegnelse: Gnr 47, bnr 379 i Sandnes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no