



aktiv.

Fullriggervegen 30, 4056 TANANGER

Tananger - Lekker enebolig over 3 plan. Barnevennlig beliggenhet i blindvei. Solrik tomt. 2 kjøkken, 3 bad, 3 stuer.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Elisabeth Berg Jørmeland
Geir Bjørnar Jørmeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 348/348 kvm
Tomtstr.: 545.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 768
Oppdragsnr.: 1412250062

Tananger - Lekker enebolig over 3 plan. Barnevennlig beliggenhet i blindvei. Solrik tomt. 2 kjøkken, 3 bad, 3 stuer. 2 stk el-bil ladere.

Er du en av de som har gått på utallige visninger uten å ha funnet den boligen du ønsker?

Nå er kanskje letingen over.

Fullriggervegen 30 er en meget innholdsrik enebolig med mange kvaliteter.

Det gode inntrykket blir bekreftet etter en gjennomgang i boligen.

Boligen bærer preg av godt vedlikehold og fremstår som lys og moderne.

Boligen går over 3 plan og gir rom for ro og god atmosfære..

Tomten er meget solrik og pent opparbeidet med flere skjermede uteplasser og flott opparbeidet og innegjerdet hage.

Fullriggervegen 30 ligger i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk.

En attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde.

Eiendommen har kort, trygg skolevei til Storevarden barneskole og til Tananger ungdomsskole.

Tananger har ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	110
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 348 m²

BRA totalt: 348 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 120 m² Entre/gang, 2 soverom (ikke godkjent), bad/vaskerom, stue (ikke godkjent) kjøkken (ikke godkjent) bod, bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 131 m² Entre/gang, wc, tv-stue, stue, kjøkken, vaskerom/biinnegang og bod.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, 4 soverom og 2 bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasser

2. etasje

5 m² 2 balkonger med utgang fra soverom.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 545 kvm.

Tomten er solrik og meget pent opparbeidet.

Beliggenhet

Fullriggervegen 30 ligger i blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk.

En attraktivt og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde.

Eiendommen har kort, trygg skolevei til Storevarden barneskole og til Tananger ungdomsskole.

Tananger har ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Eiendommen ligger like ved et friareal med tursti.

Ellers er det flere flotte friområder og turstier i området. Storevardskogen og

Nunsteinen nås på få minutter og det populære sjøbadet på Myklebust ligger kun en kort spasertur fra boligen. Bassenget har naturlig tilførsel av sjøvann og er en populær badeplass for alle aldre. Her er flere vakre turmuligheter med kyststi og variert landskap. Kyststien som strekker seg fra Tananger Havn og til Hafrsfjord bru er en flott tursti for turglade mennesker.

Tananger har både svømmehall, idrettshall, stadion og treningssenter. For den golfinteresserte er det et snaut kvarters kjøring til Stavanger eller Sola golfklubb.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på Rema 1000 Myklebust eller Kiwi og Coop Mega i sentrum av Tananger. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tananger Senter og Sentrumsgården et variert utvalg. Tenker du en lettvinnt middagsvariant eller helgekos, ring Pizzabakeren som ligger i sentrum, de leverer på døren.

Ønsker du et pusterom sammen med gode venner kan Losens spiseri og Hummeren restaurant anbefales. Nyt gourmetmat og et godt glass vin i den sjarmerende atmosfæren. Ta en kort spasertur hjem.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sjøleik som ligger ca 5 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Kvernevik, 12 min til Sola Lufthavn, 15 min til Stavanger sentrum og 19 min til Sandnes.

Med andre ord - alt ligger til rette for trivsel i Fullriggervegen 30.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sola kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Boligen bærer preg av godt vedlikehold og fremstår som lys og moderne.

Boligen går over 3 plan og gir rom for ro og god atmosfære.

Avstemte material og fargevalg satt sammen med store vindusflater gir en optimal opplevelse.

Eiendommen er den ideelle drømmeboligen for storfamilien, men kan også være aktuell for det unge paret som på sikt vil vokse og bli flere.

1 etg.

Den romslige vinkelstuen har store gjennomgående vindusflater som slipper inn godt med dagslys, noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Varmepumpen gir en stabil og behagelig temperatur i rommet. Her er også en flott peisovn for kalde høst og vinterdager. Utgang til solrik og skjermet terrasse.

Boligen har et eget TV-rom med lerret og projektor som vil følge med i handelen.

Kjøkken er meget innholdsrikt, har hvite slett fronter og en mørk benkeplate i stein som skaper kontrast til rommet.

Her er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Platetopp i kjøkkenøy har ekstra bredde.

Alle hvitevarer er integret. Kaffemaskin, steikeovn, micro/varmluftsovn og varmeskuffer er fra Miele. Det er god spiseplass i rommet.

Grovkjøkken/bod ligger med dør inn fra kjøkken. Et praktisk rom til oppbevaring av tørrvarer, kjøkkenmaskiner, ekstra kjøll/frys m.m.

Biinngangen/vaskerommet har adkomst til kjøkken.

2 etg.

Lekkert hovedsoverom har et meget stort garderoberom. Her er heng, hyller og komoder for oppbevaring. Drømmen for damen i huset. Rommet har også direkte adkomst til privat flisebelagt bad.

Ellers har denne etasjen 3 flere soverom og et ekstra bad.

Skulle du ikke trenge alle 4 soverommene kan det ene lett benyttes til en ekstra stue.

God oppbevaringsplass i kott.

Kjeller.

Denne etasjen er nylig oppusset med nye gulv, malte flater på vegger og ny varmepumpe.

Kjeller er i dag utleid for kr 14.000,- pr mnd. Megler presiserer at dette ikke er en godkjent utleiedel.

Det er meget god lagringsplass i romslig bod/teknisk rom i kjeller.

Velkommen til visning.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering

Pga tilliggende konstruksjoner er det stedvis ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

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

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, inspeksjon av drens kan anbefales.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Grunnmur er malt over i senere tid. Noe kalk/saltutslag på innsiden av grunnmur i betong ved utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Rust observert i lufteventiler i grunnmur.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur mot nabo oppført i betongblokker, noe mose. Støttemur/grunnmur er malt utvendig, noe kalk/saltutslag på innsiden grunnmur utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, mose fjernes tiltrekke fukt. Evt. riss/sprekk pusses igjen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt stikk målinger etter fukt og hulltaking, det ble ikke registrert fukt i påførte vegger på befaringsdagen.

- Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. - Salt/kalkutslag i grunnmur ved (boligdel) bod/teknisk rom i kjeller, som indikerer tidligere transport etter fukt.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn, ytterligere undersøkelser av konstruksjoner kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkong 2.stk. rekkverk er under 90 cm og er for lavt, åpninger i rekkverk er for store.(målt til 30 mm

Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning

skal være 2 cm. Det mangler rekkverk/håndrekke ved terrasse m/utv. trapp.

Noe ukurante høyde på trappetrinn ved terrasse, utgang stue.

Anbefalte tiltak

Rekkverk/håndrekke anbefales ved terrasse med utv. trapp anbefales montert iht. krav. og for å ivareta person sikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med noe slitasje i vinduer og dører som er fra byggeåret, det fleste vinduer er malt over i senere

tid. Normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

- Takvindu, tegn etter tidligere kondens eller inndrev av fukt når vinduet står i luftestilling, malt over i senere tid.

Takvinduer og skråvindu på hovedsoverom på loftet er fuktmålt, skrap, pusset, grunnet og malt etter befaring ifølge eier. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Vinduer har tilnærmet seg en alder der oppgradering/utskiftning bør vurderes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de

mest utsatte steder. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning.

Dette kan medføre redusert lufting. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ventilasjonsskanaler på loft i kott mot yttertak er ikke tilstrekkelig isolerte/tettet rundt, dette kan føre til at

damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Det er ikke synlig dampspørre ved gjennomføring ventilasjonsskanal mot yttersjikt.. For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inpsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tetting rundt ventilasjonsskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner av aluminium og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter på sikt. Det er ikke avdekket noen direkte tegn til lekkasjer på renner eller nedløp på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av nedløp i plast er 20 - 30 år. Tg.2 _pga.

alder. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er i normalstand iht. alder, det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Utvendig og innvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er ikke etablert noen luftespalter i raftekasser.

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose/grønske i toppbelegget.

Taktekkingen er malt over i senere tid, men har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er ikke montert fugletetting under taksteinen Bly i overgang tak/vegg vill tørke ut og sprekke over tid, begrenset besiktet for kontroll fra stige, bly/beslag er malt over. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Mose/grønske anbefales fjernet.

Taktekning, beslag overganger og undertak anbefales nærmere inspisert, påregnelig med omlegging pga. alder.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. (TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg)

Det bemerkes også at det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti pga. tak utstikk.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe knirk, falming på parkett av en viss alder.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,

må tiltak påregnes. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak er malt over i senere tid, noe mose i fuger mellom murstein, mose anbefales fjernet kan til trekke fukt. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen

slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Vedovn stue fra 2022, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå

utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det mangler håndrekke inntil vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Utett gulv ved avløp/sluk i bod/teknisk rom i kjeller, ellers ingen direkte vesentlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Avløpsrør fra bolig og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i bod/teknisk rom i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger av kobber anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder leilighet fra 2008. Bereder til bolig plassert i bod/teknisk rom kjeller, fra 2012 på 198 liter, det er sluk i rommet, men vann tetsjikt mangler.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal

opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes

for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dimensjonering av anlegg og avtrekk har noe tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting sammenlignet med dagens krav. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget fungerer og dekker tilfredsstillende krav, men er av en slik alder og konstruksjon at det

bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften på sikt.

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Våtrom: Bad/vaskerom _ kjellerleilighet

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er ikke registrert membran i sluk eller oppbrett av membran mot terskel i dør. Gulv i bad/vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), enkelte mindre riss i fuger mellom fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og mangel på synlig oppbrett av membran gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Nærmere undersøkelser eller lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Uttak vannrør fra vegg i plast er ikke isolert har ikke trekkør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Våtrom: Bad 1_2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, fagfolk skal være brukt ifølge eie, det er ikke fremvist dokumentasjon

på arbeid. Avløp badekar ført i sluk. Det er manglende fall på gulv og ingen direkte synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar med avløpdirekte i sluk anbefales beholdes, evt. installere et dusjkabinett for å spare overflater for

belastning med fritt vann. Bedre fall på gulvet mot sluk, og oppbrett av tettsjikt mot terskel etableres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon plassert bak badekaret. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran er ikke direkte synlig i sluk eller mot terskel i dør, men overflater er derimot behandlet (proxy)

mikrosement som skal være vannsikker produkt. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse

at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av ventilasjon

TG.2- Tegn etter kondens i takvindu indikerer lite avtrekk/utluftning, det er ikke luftespalte i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal

opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Våtrom: Gjeste bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca. 15 mm, synlig oppbrett av belegg.

Tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, vannsikkerheten er ivaretatt. Dør er plassert i våtsone, men skjerms av glassvegg.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Membran registrert i sluk. Sluk er påsmurt klemring er ikke direkte synlig, dermed begrenset synlig for kontroll om membran er ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Tg.2- Mindre hakk i vask, ikke noe direkte behov for tiltak men kan vurderes oppgradert.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret vinylbelegg på gulvet, noe oppgradert i overflater i senere tid.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Bad antatt fra byggeåret. Opprinnelig belegg/tettesjikt fra byggeåret Våtrommet fremstår som utett etter dagens krav til våtrom og må rehabiliteres. - Utettesjikt mot terskel i dør. - Løs vinylbelegg er lagt oppe på opprinnelig belegg, og er ikke ført under klemring i sluk. - Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk. - Utettheter i tettesjikt overgang gulv/vegg. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot

våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerom må renoveres og anbefales oppgradert etter dagens krav til våtrom.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse bredbånd

Parkering

Gode parkeringsforhold i dobbel garasje samt biloppstillingsplasser i gårdsrom.

Det er 2 stk nyere el-bil ladere 1 i garasje og 1 i gårdsrom.

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at følgende ikke følger med i salget:

Svart hylle med 2 skuffer under montert på kjøkkenvegg.

Lampe over spisebord på kjøkken.

Svart lampe på vegg i spisestue.

Energi

Oppvarming

2 varmpumper, 1 peisovn, 1 vedovn, ellers elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 32 256

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 790 207

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 160 829

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 768 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/3/768:

13.07.1982 - Dokumentnr: 5655 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN

08.04.2025 - Dokumentnr: 396438 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

07.05.1982 - Dokumentnr: 3505 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1124 Gnr:3 Bnr:611

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse for bolig foreligger datert 02.06.1982
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje.
Megler gjør oppmerksom på følgende:
Innredet kjeller og bruken av rommene i kjeller er ikke i henhold til godkjente byggetegninger.
Rom brukt som soverom, stue og kjøkken er på tegninger beskrevet som disponible rom.
Det er ikke søkt Sola kommune om godkjent bruksendring av innredet kjeller.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til bolig.
PlanId 202201
Navn Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09/28/2023 00:00:00
Delarealer
Areal 168.75 kvm
Hensynsonenavn H730_167
Kpbandlegging 730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal 187.75 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 213.32 kvm
Hensynsonenavn H210
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 2.02 kvm
Omravn
Kparealformal 2010 - Veg
Areal 542.63 kvm
Omravn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 0034
Navn Tananger nord
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08/28/1980
Delarealer
Areal 0.05 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 542.57 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 2.02 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork

Eiendomsmegler MNEF

mona.mork@aktiv.no

Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3

4306 SANDNES

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

13.05.2025



Nyt sommerdager i solrik skjermet hage



Solrik skjermet terrasse med utgang fra stuen



Flott hagestue, vegger er isolert noe som demper for støy.



Skjernet solrik terrasse i tilknytning til hagestuen. Isolert levegg.



Privat bilde



Flott belysning ved inngangsparti og inngang til biinngang (privat bilde).



Kveldstemning fra hagen (privat bilde)

Velkommen inn.

Lyst og trivelig inngangsparti med
garderobeløsning.
Romslig entre fører deg videre inn i boligen.



Lys og lekker stue.
Gjennomgående vindusflater gir rommet et
lyst og luftig preg.
Flott peisovn for kalde høst og vinterdager.





Den romslige stuen har flere møbleringsmuligheter



Romslig spisestue ligger praktisk til i bakkant av kjøkken. Nyere varmepumpe. Utgang til solrik og skjermet terrasse.



TV- stuen. Vedovn for kalde dager. Utgang til hage.



Lerret og projektor følger med i handelen.



Hvite slette fronter og mørk benkeplate i stein skaper kontrast i rommet.



Integret kaffemaskin.



Lekker kjøkken med god spise plass.



Meget god oppbevaringsplass i skuffer og skap.



Praktisk adkomst inn til spisstuen



Biinngang/vaskerom med direkte adkomst inn til kjøkken.



Grovkjøkken/bod i tilknytning til kjøkken. Et praktisk rom til oppbevaring av tørrvarer, kjøkkenmaskiner, ekstra kjøll/frys m.m..



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

aktiv.

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



Utgang til balkong.
Åpen løsning til garderoberom.



Fisebelagt bad i tilknytning til master bedroom.
Innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og toalett.



Lekkert master bedroom med utgang til balkong.



Walk trough garderobe



Hyller og heng gir meget god oppbevaringsplass til klær og sko. Damenes drømmegarderobe.



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4 har utgang til balkong.

Et romslig bad nr 2.
Takvinduer slipper inn godt med dagslys.
Vask i seksjon med skuffer til oppbevaring.







Inngangsparti i kjeller.



Inngang fra kjøkken til kjellerstue.



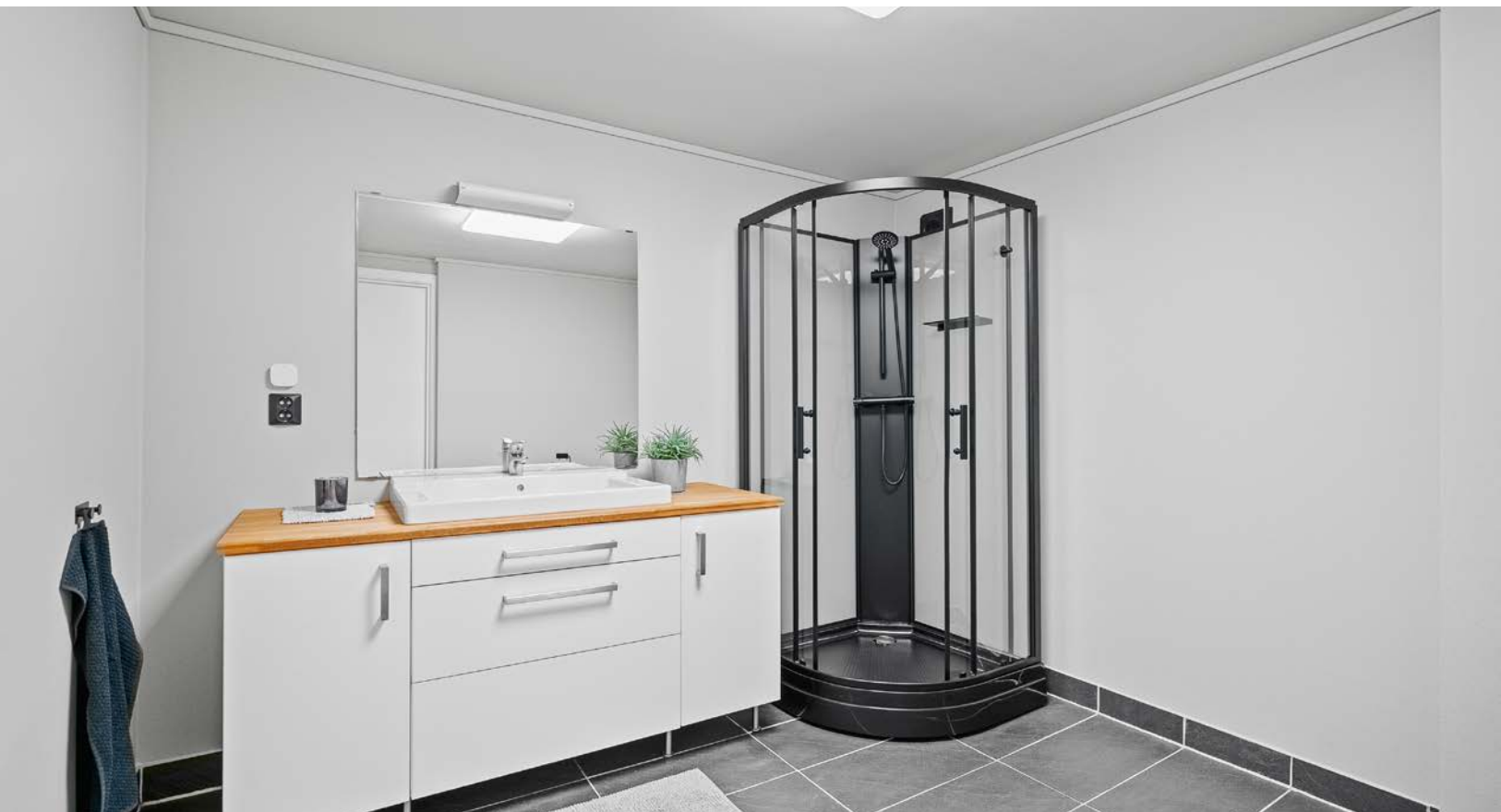
Innholdsrikt kjøkken med spise plass (ikke godkjent)



Spiseplassen med flott spilevegg i bakkant.



Kjellerstue (ikke godkjent) har ny varmepumpe



Bad har fliser med varmekabler på gulv. Malte flater på vegger..
Adkomst fra bad inn til vaskerom.



Soverom 1 (ikke godkjent)



Soverom 2 (ikke godkjent)





Eiendommen har en meget pent opparbeidet tomt.

Flere skjermede solrike terrasser. Plen og flott beplantning. Adkomst inn til garasjen fra hagen.





Nabolaget (privat bilde). Bilde er tatt fra turområde som ligger like utenfor eiendommen.

Vedlegg

Fullriggervegen 30 4056 TANANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 348 m²

BRA-i: 348 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

29

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 3 BNR: 768

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Fullriggervegen 30
4056 Tananger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30352>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret vinylbelegg på gulvet, noe oppgradert i overflater i senere tid. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad antatt fra byggeåret. Opprinnelig belegg/tetsjikt fra byggeåret. Våtrommet fremstår som uttett etter dagens krav til våtrom og må rehabiliteres.

- Uttettsjikt mot terskel i dør.
- Løs vinylbelegg er lagt oppe på opprinnelig belegg, og er ikke ført under klemring i sluk.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk.
- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerom må renoveres og anbefales oppgradert etter dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, inspeksjon av dreng kan anbefales.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur er malt over i senere tid. Noe kalk/saltutslag på innsiden av grunnmur i betong ved utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
For å hindre fukttinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Rust observert i lufteventiler i grunnmur.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur mot nabo oppført i betongblokker, noe mose.
Støttemur/grunnmur er malt utvendig, noe kalk/saltutslag på innsiden grunnmur utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, mose fjernes tiltrekke fukt. Evt. riss/sprekk pusses igjen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt stikk målinger etter fukt og hulltaking, det ble ikke registrert fukt i påførte vegger på befaringsdagen.
- Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.
- Salt/kalkutslag i grunnmur ved (boligdøl) bod/teknisk rom i kjeller, som indikerer tidligere transport etter fukt.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn, ytterligere undersøkelser av konstruksjoner kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassegulv er montert utenpå klledning.
Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Balkong 2.stk. rekkverk er under 90 cm og er for lavt, åpninger i rekkverk er for store.(målt til 30 mm
Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.
Det mangler rekkverk/håndrekke ved terrasse m/utv. trapp.
Noe ukurante høyde på trappetrinn ved terrasse, utgang stue.

Anbefalte tiltak

Rekkverk/håndrekke anbefales ved terrasse med utv. trapp anbefales montert iht. krav. og for å ivareta person sikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med noe slitasje i vinduer og dører som er fra byggeåret, det fleste vinduer er malt over i senere tid.

Normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

- Takvindu, tegn etter tidligere kondens eller inndrev av fukt når vinduet står i luftestilling, malt over i senere tid.

Takvinduer og skråvindu på hovedsoverom på loftet er fuktmålt, skrappt, pusset, grunnet og malt etter befaring ifølge eier.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Vinduer har tilnærmet seg en alder der oppgradering/utskiftning bør vurderes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan medføre redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ventilasjonskanaler på loft i kott mot yttertak er ikke tilstrekkelig isolerte/tettet rundt, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Det er ikke synlig dampspærre ved gjennomføring ventilasjonskanal mot yttersjikt.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner av aluminium og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter på sikt. Det er ikke avdekket noen direkte tegn til lekkasjer på renner eller nedløp på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av nedløp i plast er 20 - 30 år. Tg.2 _pga. alder. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er i normalstand iht. alder, det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Utvendig og innvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er ikke etablert noen luftespalter i raftekasser. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose/grønske i toppbelegget. Taktekkingen er malt over i senere tid, men har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det er ikke montert fugletetting under taksteinen.

Bly i overgang tak/vegg vill tørke ut og sprekke over tid, begrenset besiktet for kontroll fra stige, bly/beslag er malt over. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Mose/grønske anbefales fjernet. Taktekning, beslag overganger og undertak anbefales nærmere inspisert, påregnelig med omlegging pga. alder.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. (TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg) Det bemerkes også at det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti pga. tak utstikk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe knirk, falming på parkett av en viss alder.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak er malt over i senere tid, noe mose i fuger mellom murstein, mose anbefales fjernet kan til trekker fukt.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Vedovn stue fra 2022, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det mangler håndrekk inntil vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Utett gulv ved avløp/sluk i bod/teknisk rom i kjeller, ellers ingen direkte vesentlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Avløpsrør fra bolig og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i bod/teknisk rom i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger av kobber anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder leilighet fra 2008. Bereder til bolig plassert i bod/teknisk rom kjeller, fra 2012 på 198 liter, det er sluk i rommet, men vann tetsjikt mangler.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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

Dimensjonering av anlegg og avtrekk har noe tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting sammenlignet med dagens krav.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget fungerer og dekker tilfredsstillende krav, men er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften på sikt.

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Våtrom: Bad/vaskerom _ kjellerleilighet

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke registrert membran i sluk eller oppbrett av membran mot terskel i dør.

Gulv i bad/vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), enkelte mindre riss i fuger mellom fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og mangel på synlig oppbrett av membran gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Nærmere undersøkelser eller lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Uttak vannrør fra vegg i plast er ikke isolert har ikke trekkør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drepsåpning.

Våtrom: Bad 1_ 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, fagfolk skal være brukt ifølge eie, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid.

Avløp badekar ført i sluk.

Det er manglende fall på gulv og ingen direkte synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar med avløpdirekte i sluk anbefales beholdes, evt. installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Bedre fall på gulvet mot sluk, og oppbrett av tettsjikt mot terskel etableres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon plassert bak badekaret.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Membran er ikke direkte synlig i sluk eller mot terskel i dør, men overflater er derimot behandlet (proxy) mikrosegment som skal være vannsikker produkt.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av ventilasjon

TG.2- Tegn etter kondens i takvindu indikerer lite avtrekk/utluftning, det er ikke luftespalte i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Våtrom: Gjeste bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca. 15 mm, synlig oppbrett av beleg.

Tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, vannsikkerheten er ivaretatt.

Dør er plassert i våtsone, men skjermes av glassvegg.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Membran registrert i sluk. Sluk er påsmurt klemring er ikke direkte synlig, dermed begrenset synlig for kontroll om membran er ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitassjer.

Tg.2- Mindre hakk i vask, ikke noe direkte behov for tiltak men kan vurderes oppgradert.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet en selvstendig boenhet i kjeller., ukjent om den er godkjent og eller om bruksendringa foreligger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse bolig fremvist datert 21/2-1983.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Berg Jørmeland
Navn: Geir Bjørnar Jørmeland

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne
Telefon: 48055432
Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver
Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fullriggervegen 30, 4056 Tananger					
Kommunenr:	1124	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	768	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983 - Eiendomsverdi på nett.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Tananger, i Sola kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser og parkett.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og 2 stk. varmepumpe, elektrisk, varme i gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Leilighet etablert førstegang 2010 , oppgradert 2025 alle vegger malt , nytt dusjkabinett , nytt gulv sov 2 + ny varmepumpe.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	348	348	0	0	55
Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	383	348	35	0	55

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	120	120	0	0	0
1. etasje	131	131	0	0	50
2. etasje/loft	97	97	0	0	5
Totalt m²	348	348	0	0	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	120	99	21	Leilighet: entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Leilighet: bod. Bolig: bod/teknisk rom
1. etasje	131	126	5	Entre/gang, wc, tv-stue, stue, kjøkken, vaskerom (bi-inngang)	Bod
2. etasje/loft	97	97	0	Gang, bad, gjeste bad, 4 soverom.	
Totalt m²	348	322	26		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35	0	Garasje
Totalt m²	35	0	35		

Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsheter, som for eksempel garasje er ikke nærmere vurdert.

Sum terrasser arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur er malt over i senere tid. Noe kalk/saltutslag på innsiden av grunnmur i betong ved utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Rust observert i lufteventiler i grunnmur.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mot nabo oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Støttemur mot nabo oppført i betongblokker, noe mose. Støttemur/grunnmur er malt utvendig, noe kalk/saltutslag på innsiden grunnmur utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, mose fjernes tiltrekke fukt. Evt. riss/sprekk pusses igjen.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjellerleilighet er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt stikk målinger etter fukt og hulltaking, det ble ikke registrert fukt i påførte vegger på befaringsdagen.

- Det registreres feil oppbygging av utelektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utelektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking.
- Salt/kalkutslag i grunnmur ved (boligdel) bod/teknisk rom i kjeller, som indikerer tidligere transport etter fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn, ytterligere undersøkelser av konstruksjoner kan anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.
Det er etablert terrasser med varierende alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse ved hagestue 2012-2013 ifølge eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

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

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Terrassegulv er montert utenpå kledning.
Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Balkong 2.stk. rekkverk er under 90 cm og er for lavt, åpninger i rekkverk er for store.(målt til 30 mm
Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks
åpning skal være 2 cm.
Det mangler rekkverk/håndreke ved terrasse m/utv. trapp.
Noe ukurante høyde på trappetrinn ved terrasse, utgang stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk/håndreke anbefales ved terrasse med utv. trapp anbefales montert iht. krav. og for å ivareta person sikkerhet.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Påregnelig med noe slitasje i vinduer og dører som er fra byggeåret, det fleste vinduer er malt over i senere tid. Normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. - Takvindu, tegn etter tidligere kondens eller inndrev av fukt når vinduet står i luftestilling, malt over i senere tid. Takvinduer og skråvindu på hovedsoverom på loftet er fuktmålt, skrappt, pusset, grunnet og malt etter befaring ifølge eier. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringssdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer har tilnærmet seg en alder der oppgradering/utskifting bør vurderes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan medføre redusert lufting. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ventilasjonskanaler på loft i kott mot yttertak er ikke tilstrekkelig isolerte/tettet rundt, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Det er ikke synlig dampspørre ved gjennomføring ventilasjonskanal mot yttersjikt..

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner av aluminium og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter på sikt.

Det er ikke avdekket noen direkte tegn til lekkasjer på renner eller nedløp på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tg.2 _pga. alder.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjon er i normalstand iht. alder, det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Utvendig og innvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er ikke etablert noen luftespalter i raftekasser. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekning er malt over i senere tid.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose/grønske i toppbelegget. Taktekkingen er malt over i senere tid, men har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det er ikke montert fugletetting under taksteinen. Bly i overgang tak/vegg vill tørke ut og sprekke over tid, begrenset besikket for kontroll fra stige, bly/beslag er malt over. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose/grønske anbefales fjernet. Taktekning, beslag overganger og undertak anbefales nærmere inspisert, påregnelig med omlegging pga. alder.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det var ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. (TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg) Det bemerkes også at det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti pga. tak utstikk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe knirk, falming på parkett av en viss alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak er malt over i senere tid, noe mose i fuger mellom murstein, mose anbefales fjernet kan til trekker fukt. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Vedovn stue fra 2022, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning i 1.etasje fra 2013 med hvite slette fronter fra IKEA, integrerte varer fra MIELE, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. Kjøkkeninnredning i kjeller med slette fronter i tre finer og mørk benkeplate, antatt fra 2012, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

Det er innredet en selvstendig boenhet i kjeller, ukjent om den er godkjent og eller om bruksendringa foreligger.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Midlertidig brukstillatelse bolig fremvist datert 21/2-1983.
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

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

Takhøyde kjeller under 240 cm, i snitt 226 cm.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-1**

Wc rommet er oppgradert i overflater i senere tid, normale bruksslitasjer i overflater
Tg.2- Rommet har tilsynelatende noe lite kapasitet på avtrekk.
Normal levetid for utslagsvask/wc er 20 til 50 år.

6.18 Trapp**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Det mangler håndrekke inntil vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Utett gulv ved avløp/sluk i bod/teknisk rom i kjeller, ellers ingen direkte vesentlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Avløpsrør fra bolig og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i bod/teknisk rom i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås. .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger av kobber anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El - bil lader er etablert i senere tid, for mer info konferer eier. Ny måler etablert av One Co. 18.03.2020. Sikringsskap kjeller antatt fra 2012.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Varmepumpe 2 stk, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe 1.etasje fra 2023, varmpumpe leilighet fra 2025.kvittering fremvist. Vedovn 1.etasje 2022 ifølge eier. Peis i stue er fra sept. 2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Kvittering på varmpumper fremvist. TG.2 Med bakgrunn i alder på vedovn i kjeller og evt varmekabler av eldre dato (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2008

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Bereder leilighet fra 2008. Bereder til bolig plassert i bod/teknisk rom kjeller, fra 2012 på 198 liter, det er sluk i rommet, men vann tetsjikt mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder i bod/teknisk rom anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor til ventilasjon er skiftet i 2020 ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dimensjonering av anlegg og avtrekk har noe tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting sammenlignet med dagens krav. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonsanlegget fungerer og dekker tilfredsstillende krav, men er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften på sikt. Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilerings i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2012 ifølge eier.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det er ikke registrert membran i sluk eller oppbrett av membran mot terskel i dør.
Gulv i bad/vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), enkelte mindre riss i fuger mellom fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Ukjent type sluk, løs ring i sluk

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og mangel på synlig oppbrekk av membran gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Nærmere undersøkelser eller lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort. Uttak vannrør fra vegg i plast er ikke isolert har ikke trekrør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



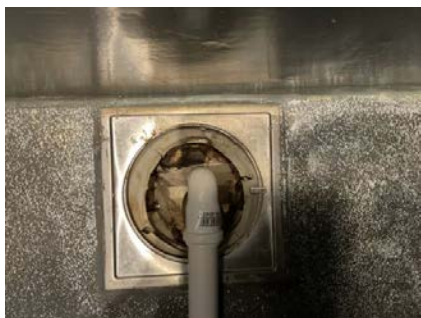
Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskerom fra byggeåret vinylbelegg på gulvet, noe oppgradert i overflater i senere tid. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad antatt fra byggeåret. Opprinnelig beleggtetsjikt fra byggeåret Våtrommet fremstår som uttett etter dagens krav til våtrom og må rehabiliteres. - Uttettjikt mot terskel i dør. - Løs vinylbelegg er lagt oppe på opprinnelig beleggtetsjikt, og er ikke ført under klemring i sluk. - Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk. - Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Anbefalte tiltak	
Vaskerom må renoveres og anbefales oppgradert etter dagens krav til våtrom.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Bad 1_ 2.etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Mikroement belagt gulv og malte overflater på vegg.
Utstyr: toalett, badekar m/dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, malt 2 strøk med Epoksy, samt 2 siste strøk med topplakk med glitter i.
Fagfolk skal være brukt ifølge eier.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, fagfolk skal være brukt ifølge eie, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid.
Avløp badekar ført i sluk.
Det er manglende fall på gulv og ingen direkte synlige tettesjikt ved døråpning.
Vindu er plassert i våtsone dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar med avløpdirekte i sluk anbefales beholdes, evt. installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Bedre fall på gulvet mot sluk, og oppbrett av tettsjikt mot terskel etableres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
Begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon plassert bak badekaret. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran er ikke direkte synlig i sluk eller mot terskel i dør, men overflater er derimot behandlet (proxy) mikrosement som skal være vannsikker produkt. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, badekar m/dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
Normale bruks-alderingsslitasjer. - Noe løs krana ved servant.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
TG.2- Tegn etter kondens i takvindu indikerer lite avtrekk/utluftning, det er ikke luftespalte i dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Mekanisk avtrekk i våtrom fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Tilkomst for fuktmåling tilstøtende vegg via kne kott
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Gjeste bad 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2010-2012 ifølge eier.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

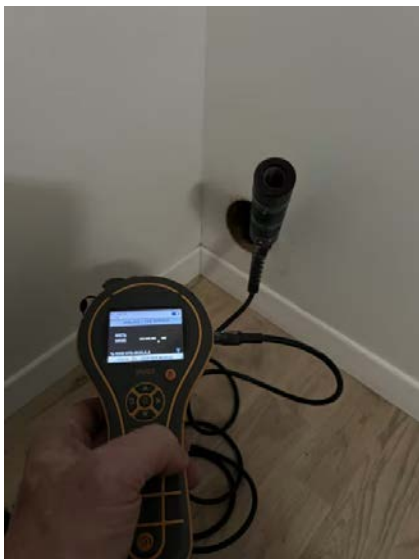
Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca. 15 mm, synlig oppbrett av beleg. Tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, vannsikkerheten er ivaretatt. Dør er plassert i våtsone, men skjermes av glassvegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Membran registrert i sluk. Sluk er påsmurt klemring er ikke direkte synlig, dermed begrenset synlig for kontroll om membran er ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Normale bruks-alderingsslitassjer. Tg.2- Mindre hakk i vask, ikke noe direkte behov for tiltak men kan vurderes oppgradert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. TG.2- Det bemerkes noe misfarging på innsiden av veggplater ved hulltaking som kan indikere tidligere transport av fukt, kan vurderes undersøkt nærmere. Ukjent årsak, det ble ikke registrert fukt i berørt område som indikerer gamle forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 1984,
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Flattak i tre som er teknet med asfaltapp.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
EL- lader etablert i garasje.

Garasje, generelt normal alderings slitasje i overflater.

- Takrenne er avsluttet over terreng.
 - Noe lite klaring mellom kledning og terreng
 - Riss/sprekk i betong gulv.
 - Enkelte vannskjolder på innsiden tre kledning.
 - Noe kalk/saltutslag i ringmur, indikerer tidligere transport av fukt.
- Påregnelig med normalt med noe nedbrytning side dør og vind fra byggeåret.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.30 Øvrig: Hagestue m/terrasse



Beskrivelse

Hagestue m/terrasse er oppført i 2013 ifølge eier, i enkel trekonstruksjon, Konstruksjon er ikke nærmere undersøkt eller beskrevet.

- Tegn etter tidligere lekkasje i OSB takplater, himling er malt over i senere tid.
- Under dimensjonering av taksperrer.

6.31 Øvrig: Bod /teknisk rom kjeller (bolig del)



Beskrivelse

Det bemerkes at påbegynt arbeid med overflater ikke er ferdigstilt.

- Utettheter rundt slukgjennomføring i gulvet, og overflater ellers. rom er ikke vannskier, evt. lekkasje fra bereder kan føre til at evt. fukt vill kunne trenge inn i konstruksjoner og ikke ledes direkte mot avløp.
- Noe kalk/saltutslag ved grunnmur mot ytterdør bak påførte vegg der det er synlig, indikerer tidligere transport av fukt..
- Noe kalk/saltutslag i støttemur kjellervange ved inngang.

Med bakgrunn i rommets åpenbare mangler er evt. kontrollpunkt for våtrom ikke nærmere beskrevet.

6.32 Øvrig: Kjeller leilighet

Beskrivelse

Kjellerleilighet.
Leilighet etablert førstegang 2010 , oppgradert 2025 alle vegger malt , nytt dusjkabinett , nytt gulv sov 2 + ny varmepumpe. ifølge eier.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser ved entre/gang og bad/vaskerom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Merknad.

Takhøyde i snitt 226 cm.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Påregnelig med noe bom (luftlommer) i flislagt gulv.

Sammendrag: leilighet er oppgradert i 2012 ifølge eier, generelt i normal stand i overflater, men påregnelig med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Kommentar våtrom leilighet oppført med eget post i vedlagt i rapport.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Bjørnar Jørmeland	Elisabeth Berg Jørmeland
Gateadresse	
Fullriggervegen 30	
Poststed	Postnr
TANANGER	4056
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	21329019

Document reference: 1412250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	overflate behandling av eksisterende fliser med epoxy.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	tilbakeslag av avløpsvann på bad i kjeller , pga tette rør i hovedgate , sola kommune kom og ordnet opp.
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	spylt / åpnet rør ute på gateplan.
Arbeid utført av	Sola Kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	noen tilfeller , sjeldent
-------------	---------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	montering av elbil ladere
Arbeid utført av	Lyse AS & One Co AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	1 stk easee + 1 stk wall box
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250062

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Bjørnar Jørmeland	c6cfae195fd41b56c68cdef8 510a299adbcf97a0	13.05.2025 11:38:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth B Jørmeland	2baf10f0a1c91432b9fd6a0a e846239af4fe7808	13.05.2025 11:49:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250062

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



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	3	Bruksnr	768	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser 202201.pdf
Delarealer	
Areal	168.75 kvm
Hensynsonenavn	H730_167
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal	187.75 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	213.32 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	2.02 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg
Areal	542.63 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0034
Navn	Tananger nord
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/28/1980 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0034.pdf , Vedtatt plankart_0034.pdf
Delarealer	
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	542.57 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	2.02 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Fullriggervegen 30, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/768/0/0

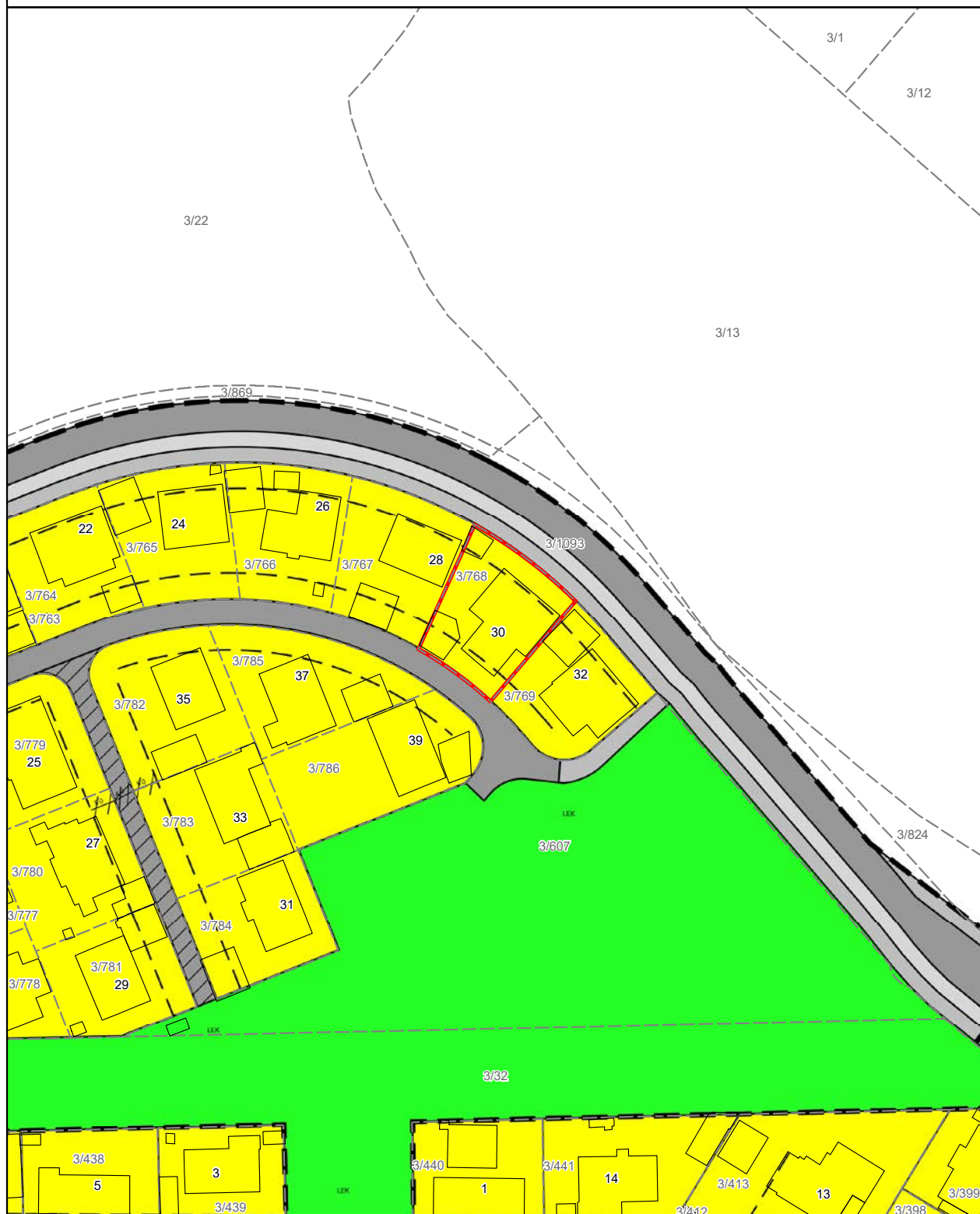
Dato: 2025-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0034

Ikrafttredelsesdato: 28.8.1980

Sola
kommune



Reguleringsplan for Tananger nord

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0036

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
Xx/xxxx	Xx/xxx	

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§2

Område for boligbebyggelse

- I områdene kan oppføres bolig hus i inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasjer med bebygget areal maks. 1/5 av tomtens nettoareal (ekskl. garasje). Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelse i byggeforskriftene.
- Takvinkel skal være maks. 30° for 1 etasjes hus og maks 45° for 1 ½ etasjes hus.
- Garasje skal tilpasses bolig huset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. Mellom garasjeport og regulert gatekant skal det være oppstillingsplass for 1 bil. Garasje og carport kan, når den ligger langs veg, plasseres nærmere veg enn angitt ved byggegrense, dog ikke nærmere enn 2,0 m. I garasje og carport kan innredes mindre redskapsbod.
- Der bolighus på planen er vist nærmere nabogrense enn 4,0 m skal husene oppføres med veggliv 1,0 m fra nabogrense. I vegg som kommer 1,0 m fra nabogrense, tillates ikke vinduer og andre åpninger. På de tomter som ligger inntil Tananger ring, skal det om nødvendig kunne settes i verk støyskjermende tiltak.

§ 3

Jordbruksområde.

- a) I jordbruksområdet kan bare bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealene.
- b) Innenfor det regulerte jordbruksområde kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

§ 4

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

De på planen viste gangveger i friområdene, skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Bygningsrådet skal godkjenne eventuelle trassejusteringer.

§ 5

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
Ingen tomt må bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Adkomst fra tomten skal skje til det underordnede ledd i vegsystemet.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e) Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.
- f) Transformatorbokser kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.
- g) Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttredelse, ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.
- h) Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

Vann- og avløpskart

Sola
kommune



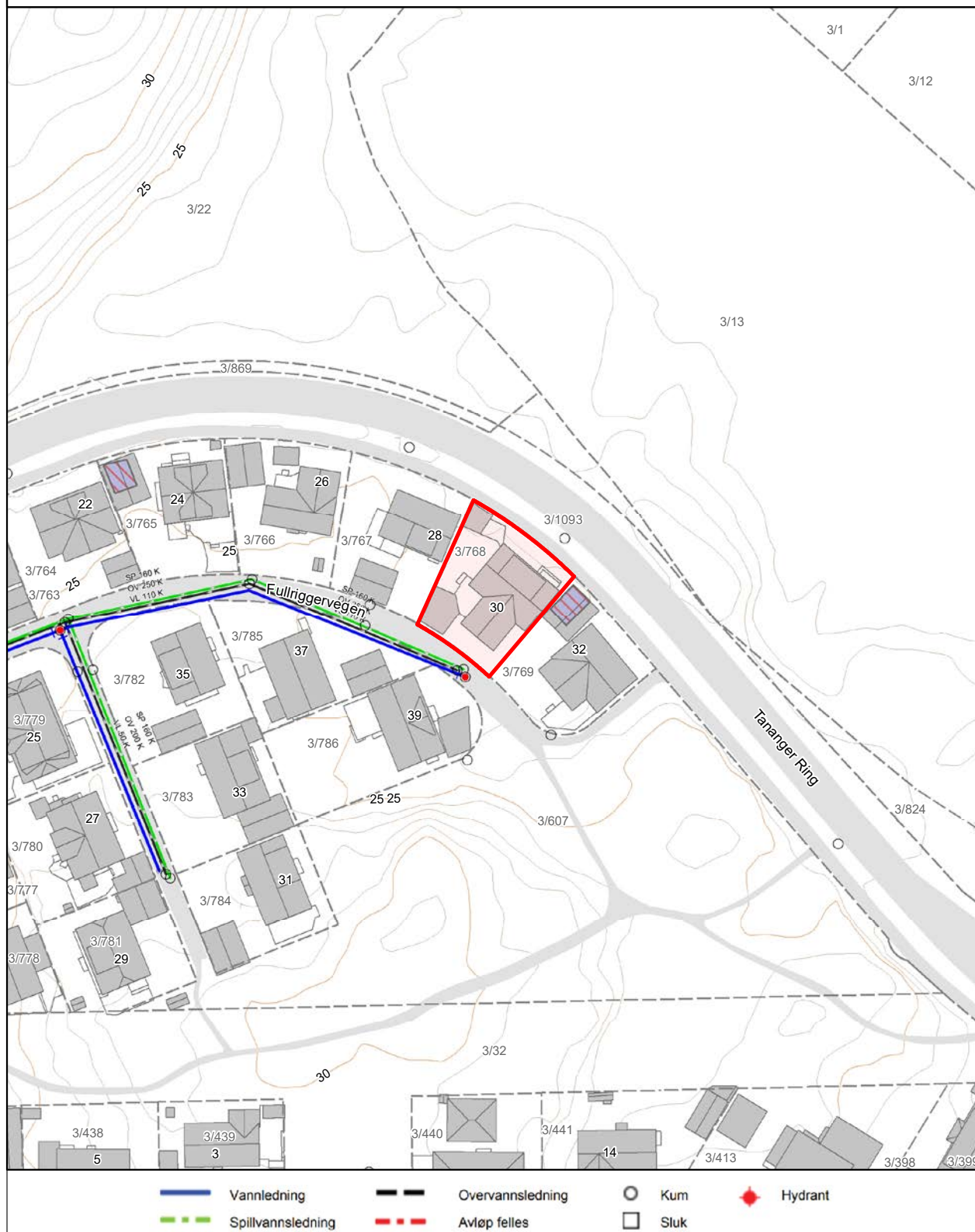
Adresse: Fullriggervegen 30, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/768/0/0

Dato: 2025-04-07

Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: Fullriggervegen 30, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/768/0/0

Dato: 2025-04-07

Målestokk: 1:1,000

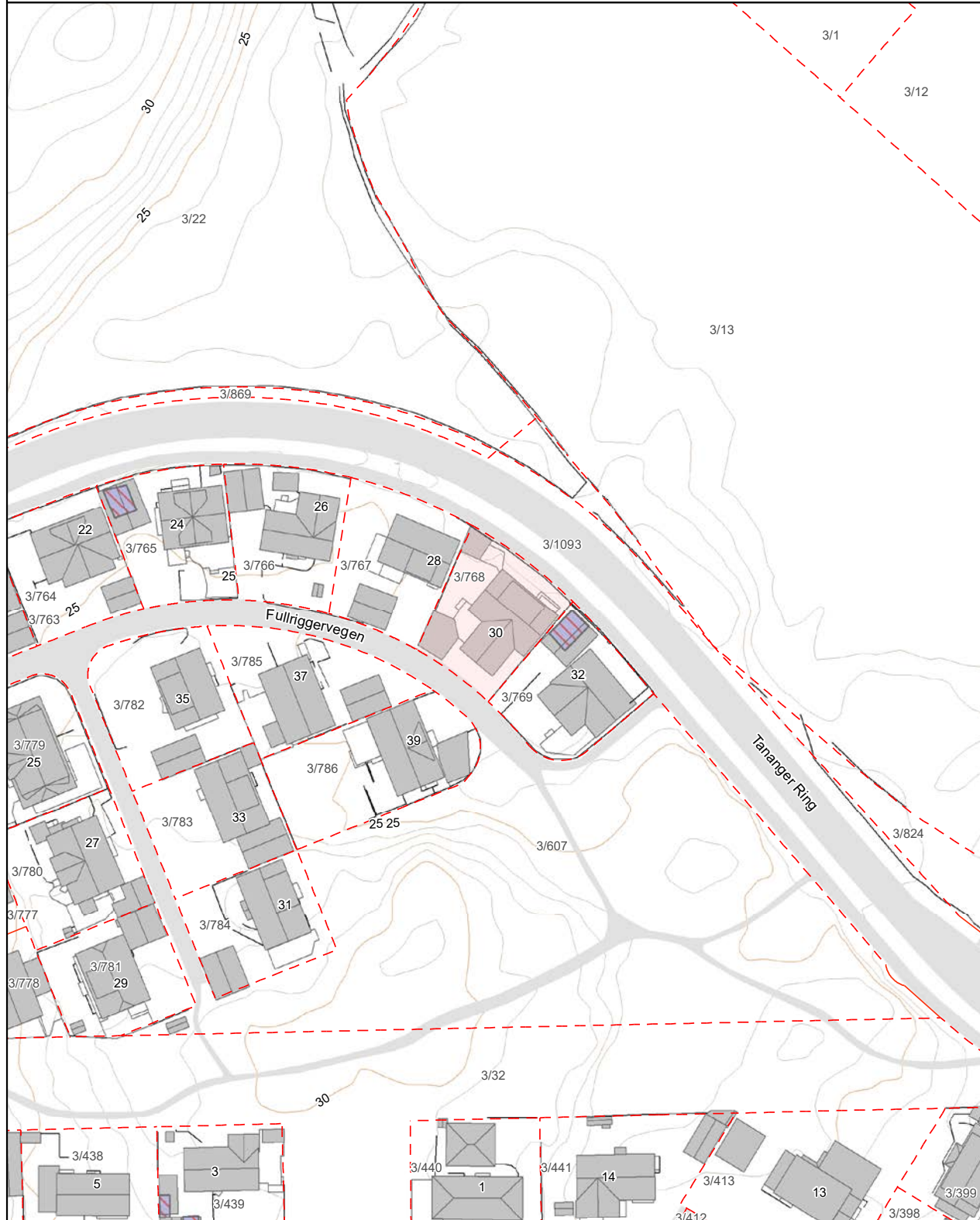
Sola
kommune



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)



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
TANANGER-Nord		3/768		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	26/5-82	16/6-82	D.sak 207/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Terje Børheim	Fullriggervegen 30, 4056 Tananger			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Egil Gustavsen		4050 Sola		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: (

1. Vakumventil for lufting av avløpsnettet kan ikke godtas.
2. Handføringslister trapper.
3. Rekkverk kjellervange.
4. Isolering kjelleryttervegger (byggherrens ansvar).

Igangsatt september 1982.

Byggemelding mottatt den 2/6-82.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sola, den 21/2-1983.	Ragnar Rosenqvist

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvemyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 768	Kommune:	1124 Sola
Adresse:		Grunnkrets:	103 Storevarden
Veiadresse:	Fullriggervegen 30, gatenr 2370	Valgkrets:	2 Tananger
	4056 Tananger	Kirkesogn:	6070703 Tananger
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.03.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	545,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 12.04.2018	Av giver	1124/3/607	-3 525,4
	Matrikkelført: 12.04.2018	Berørt	1124/3/128	0,0
		Berørt	1124/3/269	0,0
		Berørt	1124/3/610	0,0
		Berørt	1124/3/631	0,0
		Berørt	1124/3/632	0,0
		Berørt	1124/3/633	0,0
		Berørt	1124/3/634	0,0
		Berørt	1124/3/635	0,0
		Berørt	1124/3/636	0,0
		Berørt	1124/3/637	0,0
		Berørt	1124/3/638	0,0
		Berørt	1124/3/639	0,0
		Berørt	1124/3/640	0,0
		Berørt	1124/3/641	0,0
		Berørt	1124/3/642	0,0
		Berørt	1124/3/643	0,0
		Berørt	1124/3/644	0,0
		Berørt	1124/3/645	0,0
		Berørt	1124/3/646	0,0
		Berørt	1124/3/647	0,0
		Berørt	1124/3/648	0,0
		Berørt	1124/3/649	0,0
		Berørt	1124/3/650	0,0
		Berørt	1124/3/651	0,0
		Berørt	1124/3/652	0,0
		Berørt	1124/3/653	0,0
		Berørt	1124/3/654	0,0
		Berørt	1124/3/655	0,0
		Berørt	1124/3/656	0,0
		Berørt	1124/3/657	0,0
		Berørt	1124/3/658	0,0
		Berørt	1124/3/659	0,0
		Berørt	1124/3/660	0,0
		Berørt	1124/3/661	0,0
		Berørt	1124/3/662	0,0
		Berørt	1124/3/664	0,0
		Berørt	1124/3/665	0,0
		Berørt	1124/3/666	0,0
		Berørt	1124/3/667	0,0
		Berørt	1124/3/668	0,0
		Berørt	1124/3/669	0,0
		Berørt	1124/3/670	0,0
		Berørt	1124/3/671	0,0
		Berørt	1124/3/672	0,0
		Berørt	1124/3/673	0,0
		Berørt	1124/3/674	0,0
		Berørt	1124/3/675	0,0
		Berørt	1124/3/676	0,0
		Berørt	1124/3/677	0,0
		Berørt	1124/3/751	0,0
		Berørt	1124/3/752	0,0
		Berørt	1124/3/753	0,0
		Berørt	1124/3/755	0,0
		Berørt	1124/3/758	0,0
		Berørt	1124/3/759	0,0
		Berørt	1124/3/760	0,0
		Berørt	1124/3/761	0,0
		Berørt	1124/3/762	0,0
		Berørt	1124/3/763	0,0
		Berørt	1124/3/764	0,0
		Berørt	1124/3/765	0,0
		Berørt	1124/3/766	0,0
		Berørt	1124/3/767	0,0
		Berørt	1124/3/768	0,0

			Berørt	1124/3/769	0,0
			Berørt	1124/3/782	0,0
			Berørt	1124/3/783	0,0
			Berørt	1124/3/784	0,0
			Berørt	1124/3/785	0,0
			Berørt	1124/3/786	0,0
			Berørt	1124/3/861	0,0
			Berørt	1124/3/1278	0,0
			Mottaker	1124/3/618	3 525,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.03.1982	Avgiver	1124/3/611	-545,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/3/768	545,4

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fullriggervegen 30	Bolig	362,0	Kjøkken	6		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1982
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	362,0	Igangset.till.:	15.09.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	362,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117825183			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			123,0		123,0				
H01	1		135,0		135,0				
H02			104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.10.1983
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.03.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9271414			Antall etasjer:	1

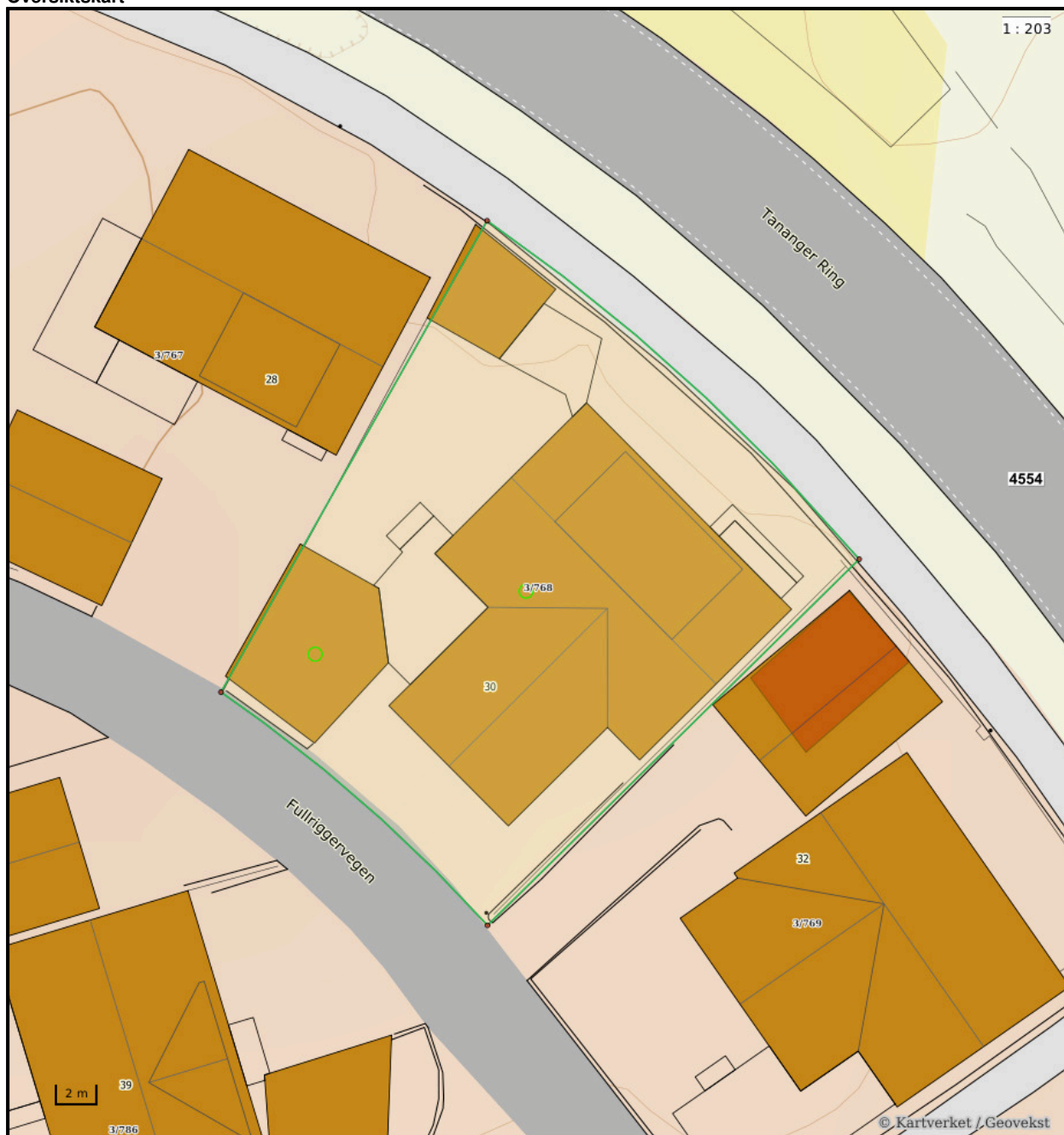
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

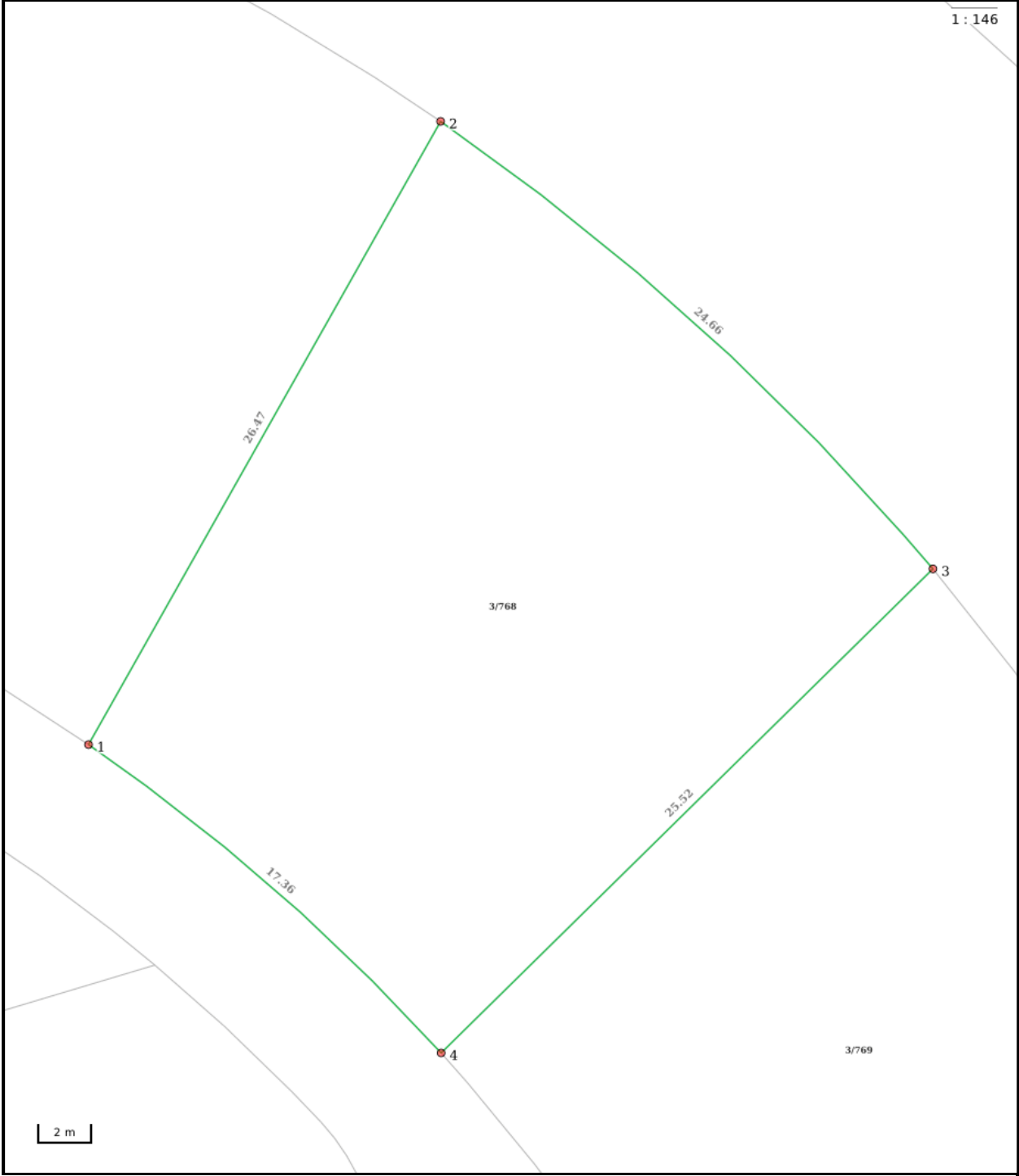
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 545,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 538 783,74	303 573,58	26,47m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 538 807,86	303 584,48	24,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	92,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 538 793,02	303 604,09	25,52m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 538 773,55	303 587,59	17,36m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	-75,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nabolagsprofil

Fullriggervegen 30 - Nabolaget Storevarden - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sjøleik Linje 2, 42, X77	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 14.8 km

Skoler

Storevarden skole (1-7 kl.) 428 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Haga skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min 6.7 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tananger Service Senter	12 min
-------------------------	--------

«Kort avstand til byen, men likevel nesten på "landet". Gode turområder langs sjøen og masse å gjøre for barna. Og så er det mange gode arbeidsplasser her i Tananger :-»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

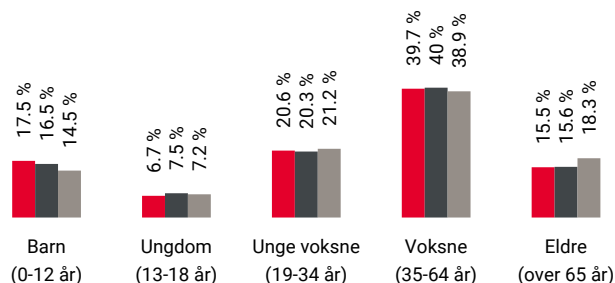
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storevarden	3 915	1 676
Tananger	7 316	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodamyr barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.8 km
Havnealleen barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km
Risnes barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Myklebust PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Tananger	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



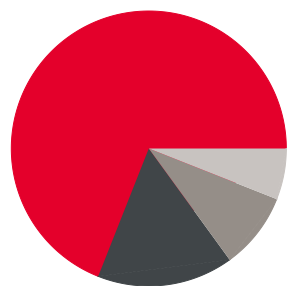
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Storevarden skole ballbinge	13 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
⚽	Tananger stadion	17 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.4 km	
🚴	Tananger treningscenter	11 min	🚶
🚴	Impulz Tananger	13 min	🚶

Boligmasse



69% enebolig
16% rekkehus
9% blokk
6% annet

«Landlige omgivelser ved havet.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tananger Senter

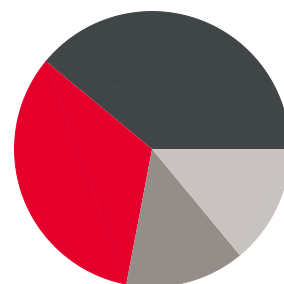
11 min 🚶



Boots apotek Tananger

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



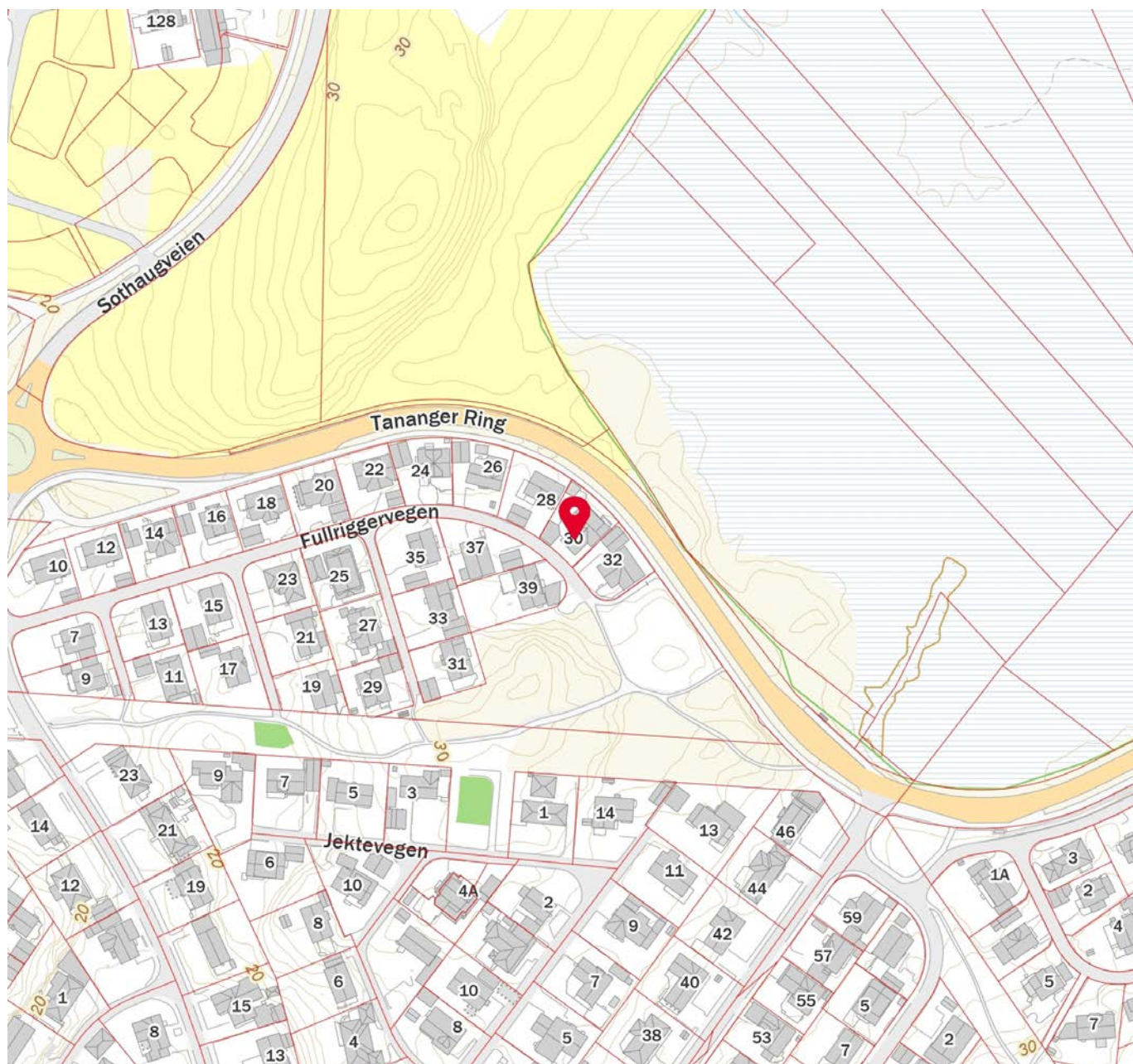
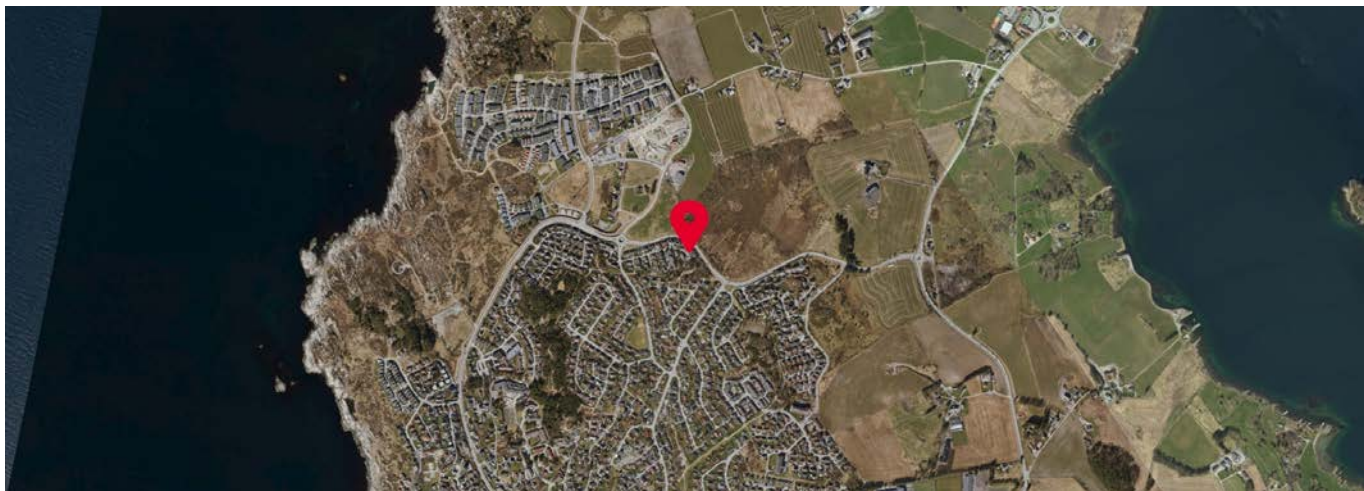
0%

43%

Storevarden
Tananger
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
TANANGER-Nord		3/768		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	26/5-82	16/6-82	D.sak 207/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Terje Børheim	Fullriggervegen 30, 4056 Tananger			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Egil Gustavsen	4050 Sola			

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: (

1. Vakumventil for lufting av avløpsnett kan ikke godtas.
2. Handføringslister trapper.
3. Rekkverk kjellervange.
4. Isolering kjelleryttervegger (byggherrens ansvar).

Igangsatt september 1982.

Byggemelding mottatt den 2/6-82.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sola, den 21/2-1983.	Ragnar Rosenqvist

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeøyemyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fullriggervegen 30
4056 TANANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre